

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE

SAURAT

REALISE PAR : bureau d'études ADRET Environnement

18 rue Jeanne d'Arc 81 200 MAZAMET TEL : 06-45-80-79-70
E-Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME
PREMIERE MODIFICATION SIMPLIFIEE

NOTICE EXPLICATIVE

Phase concertation – 22/10/2025

SOMMAIRE

1	RAPPEL DE LA PROCEDURE :	3
2	L'OBJET DE LA PREMIERE MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
3	MODIFICATIONS PROPOSEES DU DOSSIER PLU	7
3.1	Modifications portant sur le règlement écrit	7
3.2	Justification	9

1 RAPPEL DE LA PROCEDURE :

♦ L'article L153.36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

♦ L'article L153.37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

♦ L'article L153.38 du code de l'urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

♦ L'article L153.40 du code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification

♦ 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 ; soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code

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

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée : 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ; 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ; 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ; 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

♦ L'article L153.46 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

♦ 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation

♦ L'article L153.48 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

2 L'OBJET DE LA PREMIERE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La Communauté de Communes du Pays de Tarascon a décidé d'entreprendre une première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saurat, approuvé le 31 décembre 2008.

La procédure de la première modification simplifiée du PLU de SAURAT concerne :

- ✕ La modification du règlement écrit concernant les extensions mesurées des habitations et la construction d'annexes aux habitations dans les zones A et N du PLU.

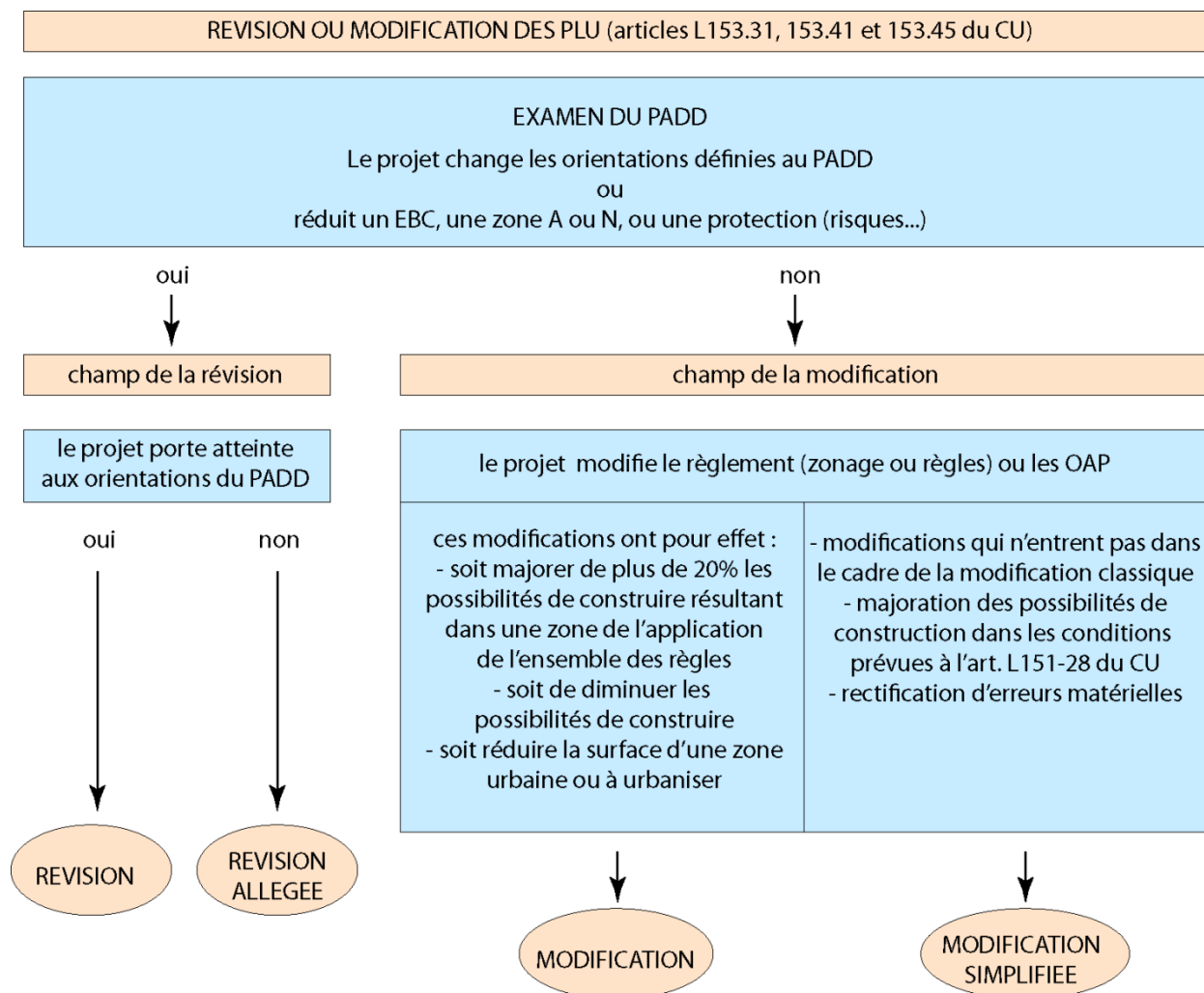
Les changements proposés dans le cadre de la présente modification simplifiée portent sur :

- Le règlement écrit.

Le reste du dossier PLU est inchangé.

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

Les procédures administratives des PLU sont mises en évidence dans le tableau ci-après :



Le projet porté par la Communauté de Communes du Pays de Tarascon ne porte pas atteinte au PADD ; il ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou 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.

Le projet n'aura 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 ; il relève donc de la modification simplifiée.

3 MODIFICATIONS PROPOSEES DU DOSSIER PLU

3.1 Modifications portant sur le règlement écrit

3.1.1 Modifications du règlement écrit : articles A2, N2, NH2– Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

◆ Rédaction au PLU actuel :

→ Article A2 :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *les constructions nécessaires à l'exploitation agricole:*
 - × *à caractère fonctionnel (serres, silos, locaux de transformation, hangar, grange, cave coopérative...) sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques,*
 - × *destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée,*
 - × *les aménagements accessoires directement liés à la diversification agrotouristique de l'exploitation agricole (gîtes ruraux, locaux pour la vente et la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme type aire naturelle...) à condition :*
 - *qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière et technique dûment justifiée,*
 - *qu'elles soient intégrées à leur environnement,*
 - *que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.*
- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télé communications, château d'eau, éoliennes,...),*
- *les carrières et les gravières à condition qu'elles se situent dans les secteurs repérés au plan de zonage,*
- *l'implantation d'éoliennes,*
- *la construction sans fondations, d'abris simples et démontables pour animaux, non liés à une activité agricole, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et qu'ils soient intégré à l'environnement,*
- *les constructions annexes liées à l'habitation de l'exploitation (garages, abris,...) à condition d'être sur la même parcelle que la maison d'habitation existante et d'être en harmonie avec l'existant,*
- *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre,*
- *les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation ou à une activité d'accueil à la ferme,*
- *La création ou le transfert d'un siège d'exploitation,*
- *Les fermes et centres équestres.*

→ Article N2 :

- *Les constructions et installations nécessaires aux activités forestières et pastorales;*
- *L'extension mesurée des habitations existantes*

- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées;
- L'aménagement et l'extension mesurée des activités existantes relevant éventuellement des installations classées, et sous réserve de ne pas augmenter les risques et aléas.

→ **Article NH2 :**

- L'extension mesurée des habitations existantes;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées

♦ **Proposition de rédaction (1^{ère} modification simplifiée) :**

Sont ajoutés, dans chaque article A2, N2, NH2, les alinéas suivants (en rouge)

- l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction, qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants, et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole, pastorale, forestière ou la qualité paysagère du site,
- La construction d'annexes (abri de jardin, garage...) aux maisons d'habitation, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m du bâti principal, qu'elles soient situées à l'intérieur de la même unité foncière quel que soit le type de zone où se situe ledit bâti principal (jardin d'accompagnement du bâti principal par exemple), que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, non compris les piscines, n'excède pas 50m² d'emprise au sol, et qu'elles ne créent pas un logement ou un hébergement nouveau.

3.1.2 Modifications du règlement écrit : articles A9, N9, NH9 – Emprise au sol des constructions

♦ **Rédaction au PLU actuel :**

Non réglementé

♦ **Proposition de rédaction (1^{ère} modification simplifiée) :**

L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes mais non compris les piscines, ne peut excéder 50 m².

3.1.3 Modifications du règlement écrit : articles A10, N10, NH10– Hauteur des constructions

♦ **Rédaction au PLU actuel :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages publics.

♦ **Proposition de rédaction (1^{ère} modification simplifiée) :**

Sont ajoutés les alinéas suivants (en rouge)

La hauteur maximale des extensions mesurées des habitations et autres constructions principales existantes ne devra pas excéder leur hauteur initiale.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère.

3.2 Justification

◆ Principales caractéristiques de l'urbanisation de Saurat :

La commune de Saurat est caractérisée par une multitude de hameaux et d'écarts, disséminés sur les versants, en particulier en soulane. La définition du hameau est difficile et souvent sujette à discussion. Certains écarts sont considérés par les gens qui y vivent comme des hameaux, alors que l'habitat y est diffus. Ainsi, ont été considérés comme des hameaux ceux qui relèvent de la définition du SCOT V.A. (hameaux = au moins 5 maisons d'habitations regroupées dans un rayon raisonnable).

Le tableau ci-dessous, établi par ADRET en 2013, met en évidence l'importance de l'urbanisation de SAURAT dans le bourg, dans les 16 principaux hameaux, ainsi que dans l'habitat isolé ou très diffus :

	Maisons d'habitation traditionnelles	Dépendances traditionnelles	Granges transformées en résidences secondaires	Granges	Pavillons	Caravanes/M obil home
Bourg de SAURAT	360	92	1	2	48	0
<i>en pourcentage</i>	<i>50,8</i>	<i>53,5</i>	<i>1,7</i>	<i>1,6</i>	<i>37,8</i>	<i>0,0</i>
Hameau la RUZOLE	15	5	0	4	3	0
Hameau PRAT COMMUNAL	28	4	1	3	6	0
Hameau LOUMET	20	1	3	4	6	0
Hameau MATET DE MAURY	13	4	1	0	3	0
Hameaux PRATVIEIL/EYCHERVIDAL	16	5	1	1	5	0
Hameau USCLADES	8	4	2	4	1	0
Hameau FOURC	9	1	1	5	0	0
Hameaux FRAYMENE/STABLES	10	3	0	6	5	0
Hameau CABUS	14	2	0	2	1	0
Hameau SOULEILHAN	10	0	1	3	0	0
Hameau AMPRIELS	9	0	0	1	0	0
Hameau BERNICAOU	4	1	0	2	2	0
Hameaux CARLI/COUSTEILLES	14	5	2	1	0	1
TOTAL HAMEAUX	170	35	12	36	32	1
<i>en pourcentage</i>	<i>24,0</i>	<i>20,3</i>	<i>20,3</i>	<i>29,3</i>	<i>25,2</i>	<i>16,7</i>
TOTAL HABITAT ISOLE OU TRES DIFFUS	179	45	46	85	47	5
<i>en pourcentage</i>	<i>25,2</i>	<i>26,2</i>	<i>78,0</i>	<i>69,1</i>	<i>37,0</i>	<i>83,3</i>
TOTAL COMMUNE DE SAURAT	709	172	59	123	127	6
source : ADRET 2012/2013						
Pourcentage par rapport à chaque type de construction						

Il en ressort les principaux enseignements suivants :

- ✕ L'habitat traditionnel est regroupé pour moitié dans le bourg de Saurat, pour 1/4 dans les principaux hameaux, et pour 1/4 de façon diffuse dans le territoire communal : **il existe donc une tradition d'habitat isolé à Saurat,**
- ✕ Les dépendances traditionnelles reflètent la même tendance : environ la moitié dans le bourg, 1/5 dans les hameaux, un peu plus de 1/4 dans le reste du territoire communal,

- ✕ Les granges sont essentiellement isolées dans le territoire communal (70% des cas) ; près de 30% sont implantées dans les hameaux. 85 granges sont disséminées dans le territoire communal,
- ✕ Le phénomène est encore accentué avec les granges qui ont déjà été transformées en résidences secondaires : 80% d'entre elles constituent un habitat isolé (ou très diffus), contre 20% dans les hameaux,
- ✕ 38% des extensions urbaines (pavillons) sont implantés dans la continuité du bourg de Saurat, contre 25% dans les principaux hameaux, et 37% constituent un habitat isolé.

♦ Les limites du règlement du PLU en vigueur :

Le PLU en vigueur de SAURAT a été approuvé en 2008. A cette époque, un pastillage en NH avait été créé, défini comme zone naturelle d'habitation de la commune, délimitant « des groupements d'habitations, insuffisamment équipés et n'ayant plus de vocation agricole ». Ce pastillage s'est avéré très incomplet, ne prenant en compte que quelques hameaux, et n'incluant pas les nombreuses maisons d'habitation, sans lien avec l'activité agricole, disséminées dans le terroir agricole et la zone naturelle de la commune.

L'objectif de la présente modification simplifiée consiste donc à donner la possibilité de permettre à l'ensemble de ces maisons d'habitation sans lien avec l'activité agricole, une évolution architecturale mesurée, tant en ce qui concerne les extensions et aménagements, que la création d'annexes à l'habitat.

♦ Les propositions de modification du règlement :

Les modifications apportées au règlement des zones A, N et NH, ont pour ambition de mettre en œuvre cet objectif, dans le respect de l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

♦ Justifications concernant les propositions de modification du règlement :

L'extension mesurée des bâtiments existants est fixée à 30% de la surface de plancher initiale sans pouvoir être supérieure à 200m² : cette disposition permet l'évolution du bâtiment sans pour autant pouvoir créer un logement supplémentaire. Cela signifie qu'il n'y aura pas d'impact en terme de réseaux, notamment AEP, en terme de pollution (pas de déplacements supplémentaires), en terme de consommation d'espace agricole (puisque'il ne s'agit là que d'une extension mesurée d'un bâtiment existant, dans le jardin d'accompagnement qui ne relève ni de l'espace agricole, ni d'un espace forestier ou d'un milieu naturel).

La création d'annexes est rendue possible par le règlement, mais avec des limites importantes : elles ne pourront pas être construites dans l'espace agricole puisqu'elles ne pourront être admises que si elles sont situées à proximité immédiate du bâtiment principal (50m maxi pour tenir compte de la forte topographie de cette commune de montagne), et à l'intérieur du jardin d'accompagnement. Elles seront limitées en surface et en nombre (pas plus de 50m² de surface de plancher cumulée, piscines exceptées), ce qui assurera une bonne intégration dans le paysage environnant.

La hauteur des extensions autorisées sera la même que celle du bâtiment d'origine, ce qui permettra une bonne intégration dans le paysage. La faible hauteur des annexes (3.50 m maxi) relève de la même volonté de bonne intégration paysagère.

Il en ressort que les extensions et annexes autorisées n'auront aucun impact sur l'activité agricole (absence de consommation sur les espaces agricoles ; absence de nouveaux logements), sur la qualité paysagère des lieux environnants, sur les espaces forestiers ou le milieu naturel (le jardin d'accompagnement étant par définition un milieu anthropisé sans intérêt environnemental marqué).

Cette réglementation est donc compatible avec le caractère naturel, agricole et forestier des zones A et N de la commune.