

**DEPARTEMENT DU TARN  
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION**



**P.L.U.**

**Modification n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme de LISLE-SUR-TARN**

**DOSSIER APPROUVE**

**1 – Notice explicative**

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**1**

- I. Préambule..... 3**
  - 1. Le document de planification en vigueur ..... 3
  - 2. Le SCoT de Gaillac-Graulhet.....**Erreur ! Signet non défini.**
  - 3. La communauté d’agglomération Gaillac-Graulhet..... 4
  - 4. Cadre de la procédure ..... 7
  
- II. Le contexte communal..... 8**
  - 1. La commune de Lisle-sur-Tarn ..... 8
  - 2. Le PLU en vigueur ..... 9
  
- III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU 10**
  - 1. Orientations d’Aménagement et de Programmation ..... 11
  - 2. Modifications du règlement écrit..... 16
  
- I. La compatibilité du projet avec les plans et programmes 26**
  - 1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur..... 26
  - 2. La compatibilité avec le PLH ..... 27

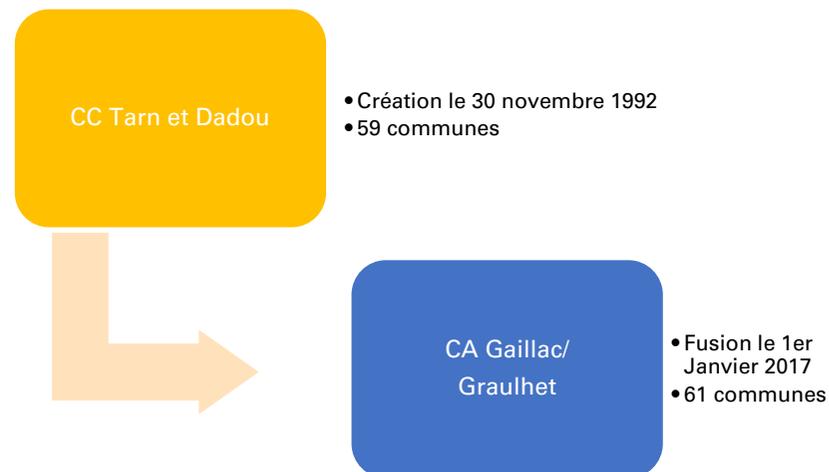
## I. Préambule

### 1. Le document de planification en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lisle-sur-Tarn est en vigueur depuis juin 2012. Il a fait l'objet de deux mises en compatibilité les 18 décembre 2012 et le 27 novembre 2015.

Au 1<sup>er</sup> Janvier 2017, à la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la communauté de communes Vère Grèsigne / Pays Salvagnacois fusionne avec celle du Pays Rabastinois et la communauté de communes Tarn & Dadou, dont Lisle sur Tarn fait partie, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La nouvelle intercommunalité est devenue compétente en matière de document d'urbanisme au 1<sup>er</sup> Janvier 2017.

C'est donc Gaillac-Graulhet Agglomération qui assure l'évolution de tous les documents d'urbanisme du territoire.



## 2. La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet

La communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé le 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion des communautés de communes du Pays Rabastinois, Tarn et Dadou et Vère-Grésigne / Pays Salvagnacois. Elle est située dans le Tarn, en région Occitanie et s'étend sur 1 180 km<sup>2</sup>. Elle est composée de 61 communes et compte 74 000 habitants en 2019.

Le territoire se caractérise par un **paysage de plaine** le long du Tarn et des cours d'eau du territoire, associé à un **paysage de collines et de coteaux**.

La communauté d'agglomération est située **au centre du triangle Toulouse-Albi-Castres**. Les liaisons avec les métropoles toulousaine et albigeoise sont facilitées par l'aménagement de l'A68. Cependant, les liaisons avec Castres restent plus difficiles.

Dans le cadre de la recomposition territoriale de 2017, les compétences de l'EPCI ont été redéfinies.

Dans ce cadre, des compétences ont été transférées à l'EPCI :

- ✓ Des compétences obligatoires :
  - En matière économique :
    - Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17,
    - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,
    - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire,

- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme,
- En matière d'aménagement de l'espace communautaire :
  - Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur,
  - Plan Local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,
  - Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire,
  - Organisation de la mobilité au sens du titre III du Livre II de la première partie du code des transports, sous réserves de l'article L.3421-2 du même code,
- En matière d'équilibre social de l'habitat :
  - Programme Local de l'Habitat,
  - Politique du logement d'intérêt communautaire,
  - Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
  - Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat,
  - Action, par des opérations d'intérêts communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisés,
  - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire,
- En matière de politique de la ville :
  - Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville,
  - Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance,
  - Programmes d'actions définis dans le contrat de ville,
- En matière d'accueil des gens du voyage :

- o Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.
- o Eau et Assainissement,
- o Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations :
  - Aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin Hydrographique,
  - Entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac, plan d'eau y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal ou plan d'eau,
  - Défense contre les inondations et contre la mer,
  - Protection et la restauration des sites des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.
- ✓ Des compétences optionnelles
  - o En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :
    - Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,
  - o Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
    - Réalisation ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
    - Constructions, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
    - Action sociale d'intérêt communautaire,
    - Création et gestion de maisons de services publics et définition des obligations de services au public y affectant en application de l'article 27-2 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.
- ✓ Des compétences facultatives :
  - o En matière de rivières :
    - Etude d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée et durable des rivières Tarn, Agout, Cérou-Vère, Tescou et Tescounet et de leurs bassins versants et notamment :
    - Tarn : études d'intérêt général, animation et coordination d'actions relatives à la gestion intégrée de la rivière Tarn et de son bassin versant et notamment suivi, animation et réalisation du Contrat de rivière Tarn et de son programme d'action,
    - Agout : mise en place d'un schéma d'aménagement et de gestion des eaux sur le bassin de l'Agout, organisation d'actions globales de la gestion de l'eau, valorisation du patrimoine naturel et bâti lié à l'eau,
    - Cérou-Vère, Tescou-Tescounet : Mise en œuvre d'une gestion intégrée et durable de l'eau dans le bassin versant des rivières Cérou et Vère et des cours d'eau du Tescou et du Tescounet,
  - o Réseau de chaleur : création et gestion de réseaux de chaleur,
  - o Assainissement non collectif : contrôle des installations d'assainissement non collectif et réhabilitation au sens de l'article L.2224-8, II du CGCT.
  - o Ecoles et services périscolaires :

- Gestion, fonctionnement et investissement des équipements et services scolaires élémentaires et préélémentaires du territoire et de services aux écoles.
- Gestion, fonctionnement et investissement des services d'accueil périscolaires et de restauration scolaire des écoles publiques élémentaires et préélémentaires du territoire.
- Actions culturelles :
  - Conduite des actions en faveur des musées des Barrières sur les communes de Salvagnac et de la Sauzière.
  - Accompagnement du conservatoire de l'outillage du pays des Bastides.
- Investissement, entretien et gestion de l'équipement de loisirs de Saint-bar à Cahuzac-sur-Vère,
- Aménagement numérique du territoire communautaire,
- SDIS : contribution au SDIS et gestion du contingent incendie.



Figure 1 : Périmètre de la communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, source : gaillac-graulhet.fr



### 3. Cadre de la procédure

Par la délibération du 29/09/2021, le conseil municipal de LISLE-SUR-TARN a proposé la modification n°1 de son PLU pour le motif suivant : « *Afin de fluidifier l'instruction de certains dossiers, il convient de procéder à une modification en vue d'ajuster les articles du règlement avec les mises à jour des servitudes d'utilité publiques et également dans les zones U, AU, A et N du PLU afin de permettre certaines constructions.* »

Par la délibération du 09/03/2022, le conseil municipal de LISLE-SUR-TARN a complété les objectifs établis dans la délibération du 29/09/2021 de la façon suivante :

« *La procédure initiale prévoyait l'ajustement d'articles du règlement avec les mises à jour des servitudes d'utilité publique dans les zones U, AU et N du PLU afin de permettre certaines constructions et de fluidifier l'instruction de certains dossiers.*

*Il s'avère nécessaire d'ajouter à cette modification un objectif supplémentaire: en effet, certaines incohérences devront être corrigées, visant notamment à :*

- *Adapter les dispositions réglementaires aux dernières évolutions législatives et notamment la suppression du pastillage A1 (article L151.12 du code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015).*
- *Celle visant à implanter les jardins familiaux sur l'espace réellement occupé. »*

Ces 2 délibérations mentionnent également l'engagement, la poursuite et l'achèvement de la procédure de modification du PLU.

Par arrêté en date du 22/10/2021, le Président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, compétente en matière de Plan local d'urbanisme, décide d'engager la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Lisle-sur-Tarn pour ajuster les articles du règlement ajuster les articles du règlement avec les mises à jour des servitudes d'utilité publiques et également dans les zones U, AU, A et N du PLU afin de clarifier certaines règles.

Par arrêté en date du 16/12/2022, portant modification de l'arrêté du 22/10/2021, le Président de la communauté d'agglomération Gaillac Graulhet, complète les objets de la modification du PLU de Lisle-sur-Tarn en ajoutant :

- *« Adaptation des dispositions réglementaires aux dernières évolutions législatives et notamment la suppression du pastillage A 1 ( article L 151-12 du code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)*
- *Adaptation des dispositions réglementaires visant à implanter les jardins familiaux sur l'espace réellement occupé. »*

La modification du PLU de Lisle-sur-Tarn est engagée en application des articles L153-36 à L153-45 du code de l'urbanisme.

## II. Le contexte communal

### 1. La commune de Lisle-sur-Tarn

Lisle-sur-Tarn se situe dans le département du Tarn à 30 kilomètres d'Albi, et à une cinquantaine de kilomètres de Toulouse. La commune bénéficie donc d'une position stratégique à proximité des pôles régionaux et d'une desserte de qualité par la proximité de l'A68 et de la RD 988 (ex RN88). Elle est desservie par la ligne ferroviaire Albi-Toulouse.

Lisle-sur-Tarn est catégorisée, selon l'INSEE, comme une commune faisant partie des communes multipolarisées des grandes aires urbaines ; c'est-à-dire les communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.

Lisle-sur-Tarn est sous influence des pôles Toulousain et Albigeois, mais aussi des petits et moyens pôles comme Gaillac principalement en termes d'emplois et de services à la population.

Envoyé en préfecture le 20/10/2023  
 Reçu en préfecture le 20/10/2023  
 Publié le 20/10/2023  
 ID : 081-200066124-20230710-191\_2023BIS-DE



Figure 2 : Localisation de la commune, source : Géoportail

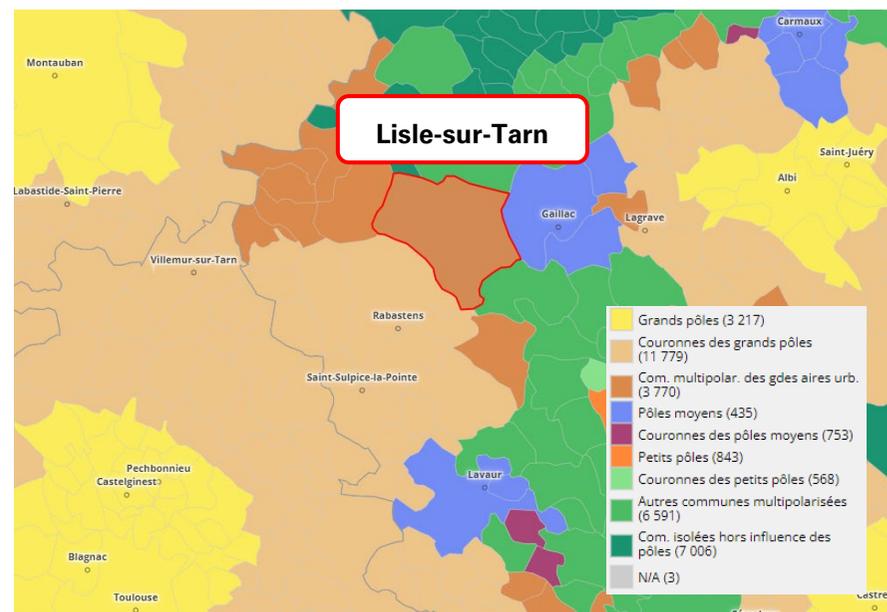


Figure 3 : Typologie communale des aires urbaines en 2010, source INSEE, Géoclip

## 2. Le PLU en vigueur

Le PLU de Lisle-sur-Tarn a été approuvé en date du 14 juin 2012. Il a fait l'objet de mises en compatibilité le 18 décembre 2012 et le 27 novembre 2015.

Le projet de territoire exprimé dans le PADD s'articule autour de 4 axes :

- I. Maitriser la croissance urbaine
- II. Valoriser les paysages de la commune
- III. Développer les activités économiques
- IV. Préserver l'environnement

### **III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU**

Dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU, la commune poursuit comme objectifs :

- ajuster les articles du règlement avec les mises à jour des servitudes d'utilité publiques et également dans les zones U, AU, A et N du PLU afin de permettre certaines constructions.
- corriger des incohérences, visant notamment à :
  - Adapter les dispositions réglementaires aux dernières évolutions législatives et notamment la suppression du pastillage A1 (article L151.12 du code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015).
  - Celle visant à implanter les jardins familiaux sur l'espace réellement occupé.

# 1. Orientations d'Aménagement et de Programmation

## a) Modification de l'OAP de la ZAC de Rivalou

### Situation

Le secteur AU1c ZAC de Rivalou est situé au Sud du centre bourg, bordé par la voie ferrée et la RD 14 au nord et à proximité des différents équipements municipaux au Nord-Est : collège Jean-Marie et Salle multisport.

### Présentation du projet

La modification de l'OAP vise à basculer la partie indiquée comme « jardins familiaux » vers une vocation d'habitat dans la mesure où les jardins familiaux ont été réalisés sur un autre site et n'ont plus lieu d'être sur cet emplacement.

La desserte de ces terrains est assurée par le chemin de Linières, en lisière de la ZAC et la rue Barbaba, rue centrale de la ZAC.

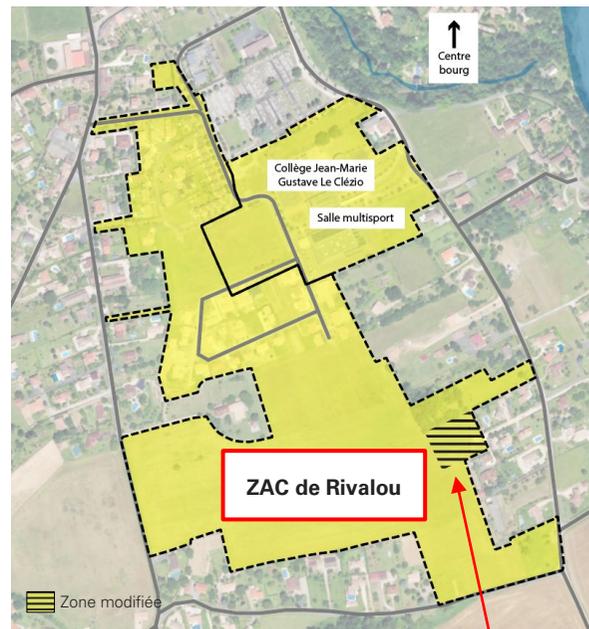


Figure 4 : Localisation du site, réalisation : Paysages

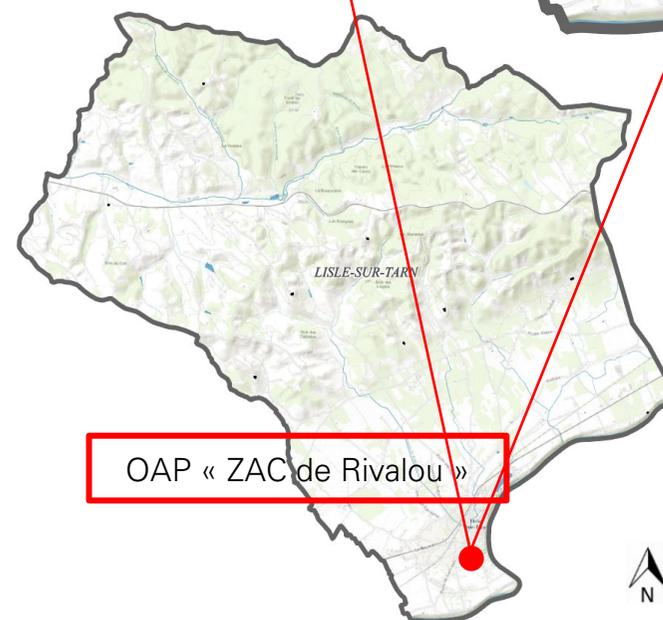
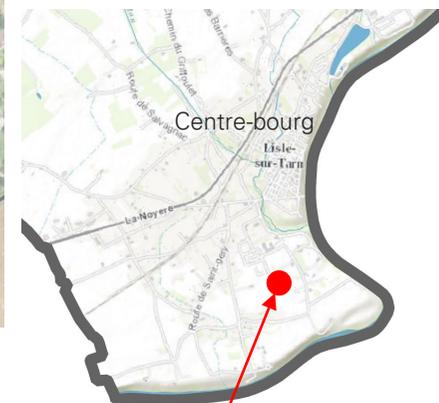


Figure 5 : Localisation du site, réalisation : Paysages



• Modification des OAP

La modification de l'OAP

La modification de l'OAP vise à étendre la zone à vocation de logements sur la partie prévue pour l'aménagement des « jardins familiaux ».

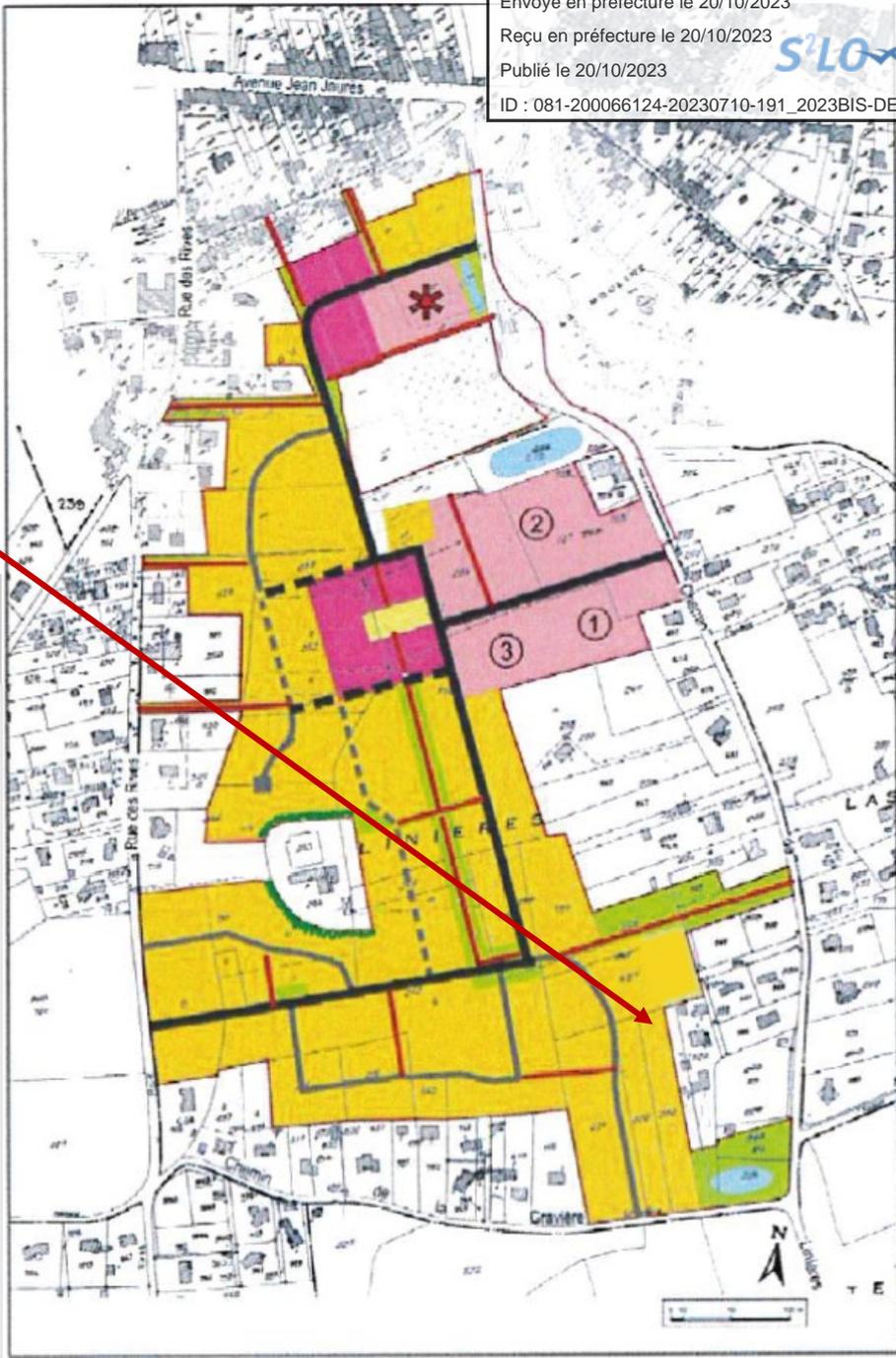
La desserte du site est assurée par les voies aménagées, l'objectif est d'assurer la continuité et la cohérence urbaine avec les espaces aménagés.

Les autres éléments de l'OAP ne sont donc pas modifiés.

Envoyé en préfecture le 20/10/2023  
Reçu en préfecture le 20/10/2023  
Publié le 20/10/2023  
ID : 081-200066124-20230710-191\_2023BIS-DE

**AMENAGEMENTS ATTENDUS:**

	Périmètre de la ZAC
	Voie structurante à double sens
	Voie secondaire à double sens
	Voie secondaire à sens unique
	Voie tertiaire
	Piétons / cycles
	Parking / espace vert
	Centre de secours
	Équipement public 1 - Équipement scolaire 2 - Collège 3 - Salle polyvalente
	Logements collectifs
	Logements individuels
	Place
	Bassin de rétention des eaux pluviales
	Espace vert public
	Haie imposée dans la surface privée



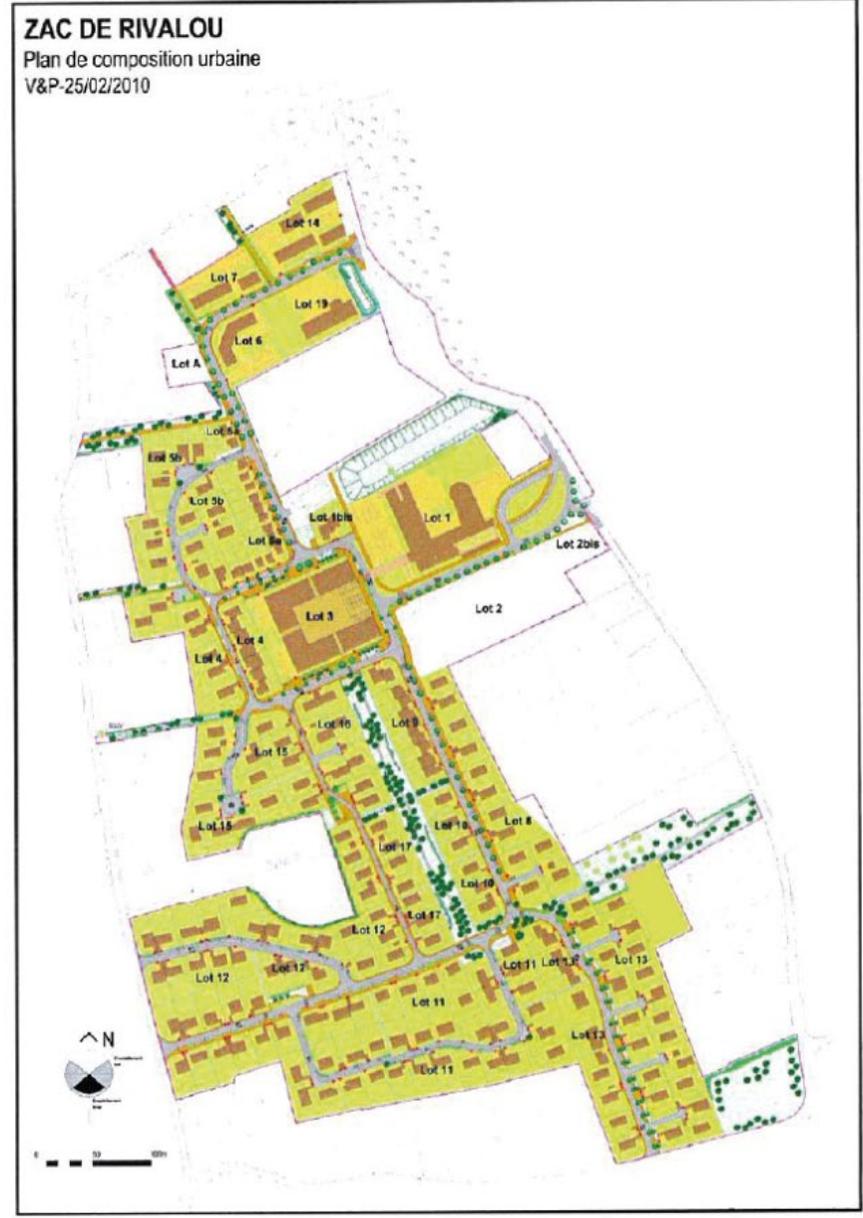
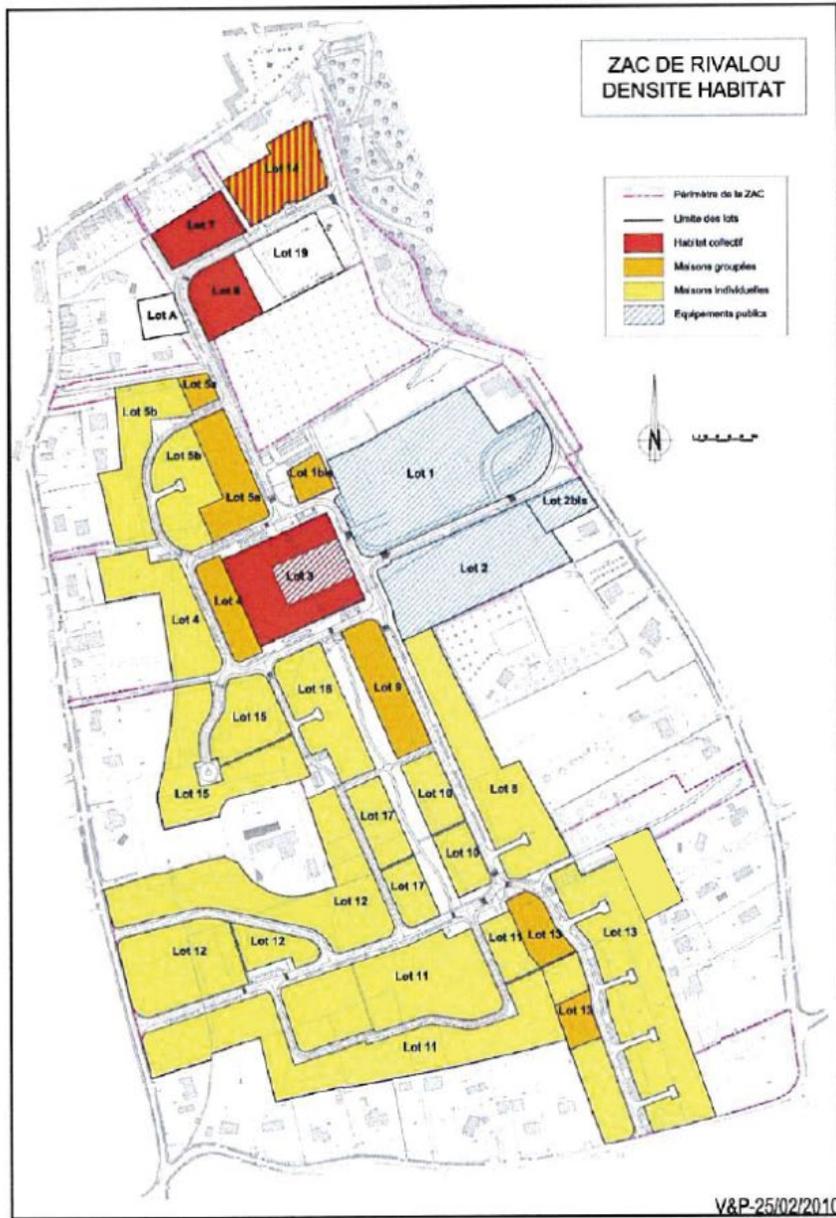


Figure 6 : extraits de l'OAP modifiée

## b) l'aménagement du secteur de LAPEYRIERE

### Situation

Le hameau LAPEYRIERE, zoné en secteur UH, se situe au nord-ouest de la commune de Lisle-sur-Tarn.

### Présentation du projet

La zone de projet, d'une superficie d'un hectare, est située au Nord du cœur du hameau historique constitué de plusieurs logements groupés autour de la route Lapeyrière et de la route des Barrières (RD14).

Il est situé hors zone inondable et ne présente aucun risque majeur.

La création de cette OAP répond à la volonté de la commune, en cohérence avec son PADD, de structurer les hameaux et d'accueillir des nouveaux habitants de façon progressive.

La mise en œuvre de l'OAP Lapeyriere, sur un foncier de maîtrise communale, vise à accompagner le développement du hameau en maîtrisant les projets sur ce site.

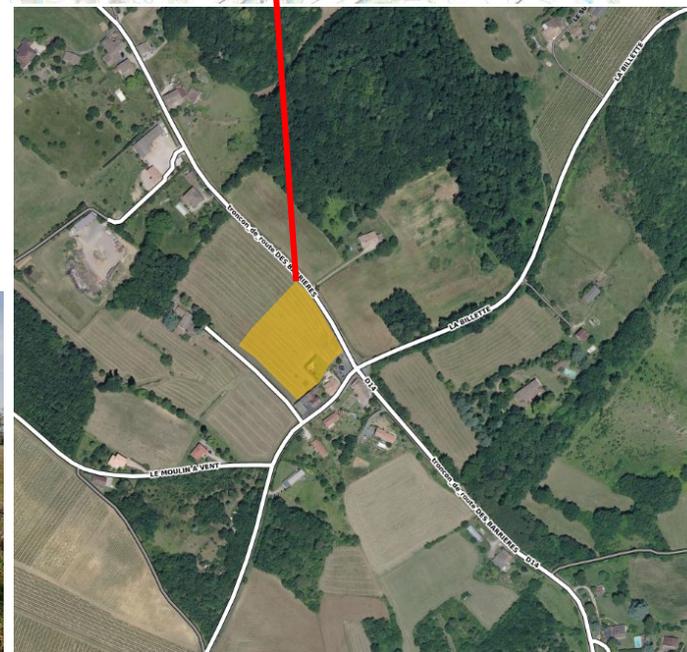
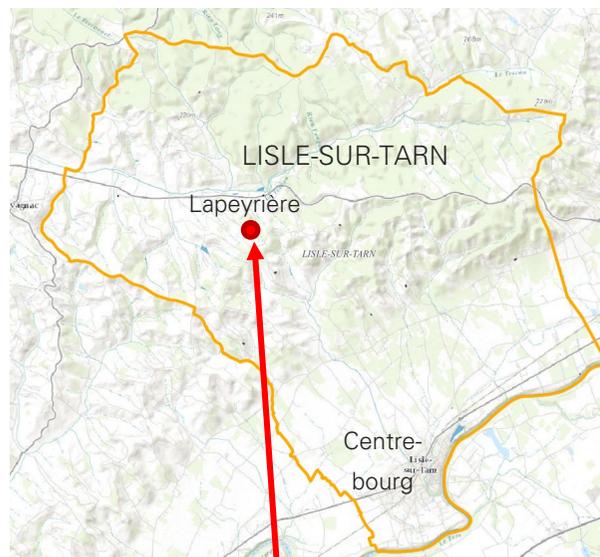


Figure 7 : Localisation du site, réalisation : Paysages



Figure 8 : Photographies du site, Google Maps

**L'OAP**

L'objectif de la collectivité est d'assurer le confortement du hameau en structurant l'accueil de logements et la desserte routière.

La programmation du site vise à accompagner un projet de lots libres sur une moyenne de 10 logements à l'hectare pour optimiser ce foncier stratégique pour la collectivité.

L'intégration du site dans la matrice agricole sera accompagnée de mesures paysagères qualifiant la lisière des franges urbaines de façon éco-aménageable pour limiter l'impact du projet sur l'environnement et les paysages.

L'espace vert est positionné à titre indicatif, la collectivité qui assurera l'aménagement du site en articulation avec l'aménagement de l'espace public du hameau.

Ayant la maîtrise foncière de l'opération, la collectivité mènera une réflexion sur la qualité et l'intégration paysagère du projet, notamment par un accompagnement opérationnel en phase amont de l'aménagement via un partenariat avec le CAUE du Tarn.



**CONTEXTE**

- Réseau routier structurant
- Ancienne école, salle du hameau
- Espace public du hameau

**AMENAGEMENTS ATTENDUS**

- Périmètre de l'OAP
- Voie à créer donnant accès aux lots (aucun accès direct sur la RD 14)
- Nœud et espace vert (taille et emplacement indicatifs)
- Lisière végétale à aménager (haie multistrates)



## 2. Modifications du règlement écrit

Le règlement en vigueur comporte des dispositions réglementaires qu'il convient d'adapter au regard des nouvelles orientations d'aménagement prévues, du retour d'expérience de l'application du PLU et de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### a) Modifications relatives aux dispositions communes :

Le règlement est mis à jour pour intégrer les documents de norme supérieure qui s'appliquent au territoire, notamment les Plans de prévention des Risques (PPR).

#### « ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

*Le territoire de la commune de LISLE-SUR-TARN est concerné par plusieurs Plan de Prévention de Risques, servitudes d'utilité publique dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.*

*Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR.*

*En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.*

*Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de plan local d'urbanisme, les règles afférents à ces servitudes sont opposables.*

*\*Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation connu :*

*• ~~Sont interdits tous travaux, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisables compte tenu du niveau de risque connu sur le secteur concerné.~~*

*\*Dans les secteurs couverts par le PPR « effondrement des berges »<sup>†</sup> :*

*sont interdits en zone rouge :*

*• ~~Tous types de constructions ou de travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux expressément autorisés (visés aux articles 2-1-1-2 et 2-1-2-2 du règlement du PPR~~*

*sont interdits en zone bleue :*

*• ~~Tous types de constructions ou de travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux expressément autorisés (visés aux articles 2-2-1-2 et 2-2-2-2 du règlement du PPR)~~*

En retour d'expérience de l'application du règlement, il apparaît souhaitable de clarifier les dispositions relatives aux toitures terrasses, sujettes à interprétation.

L'aspect des constructions fait également l'objet de compléments pour assurer l'intégration des nouvelles constructions en encadrant l'aspect des façades sur tout le territoire pour assurer la cohérence de traitement des secteurs à vocation de logement. En effet, cette palette ne s'applique pas aux constructions à vocation d'activité ou d'agriculture qui ne s'inscrivent pas dans les mêmes partis architecturaux. La collectivité s'appuie sur une palette élaborée par le CAUE 81 qui assure la cohérence entre l'architecture traditionnelle, les matériaux locaux et les matériaux de construction contemporains. La palette couvrant le territoire est celle de la brique et mobilise les teintes ocres jaunes, les orangés, les ocres rouges et les rosés, en déclinaison des teintes traditionnelles observées sur le territoire.



## « ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### ▸ Dispositions générales

- En règle générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Ces dispositions générales doivent permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche respectueuse du développement durable ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.
- *Dans tous les cas les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'environnement*

### ▸ Façades

- En règle générale, le traitement des façades devra contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans son paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural. Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- *Les teintes employées en façade, excepté pour les bâtiments à vocation d'activités et d'agriculture, seront issues du « Nuancier enduits façades, CAUE 81, palette brique » figurant en page suivante. »*

### ▸ Toitures

- Les toitures en tuile présenteront l'aspect de la tuile canal et auront une pente comprise entre 30 et 35 %.
- ~~Les toitures pourront également présenter un aspect différent de celui des toitures en tuile, comme les toitures terrasse ou les toitures métalliques à faible pente.~~
- *Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50 % de la*

*superficie du volume principal,*

- *Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments d'activités, ceux à vocation agricole et sur les annexes telles pergola, carport, pool-house, ....*
- *Les toitures dans les gammes foncées notamment du gris au noir ou gammes étrangères sont interdites.*
- *Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés sous condition de ne pas nuire à la qualité ou à l'intérêt du site. »*

En retour d'expérience de l'application du règlement, les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont précisées pour les cas concernant les parcelles situées à l'angle de 2 voies :

## « ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

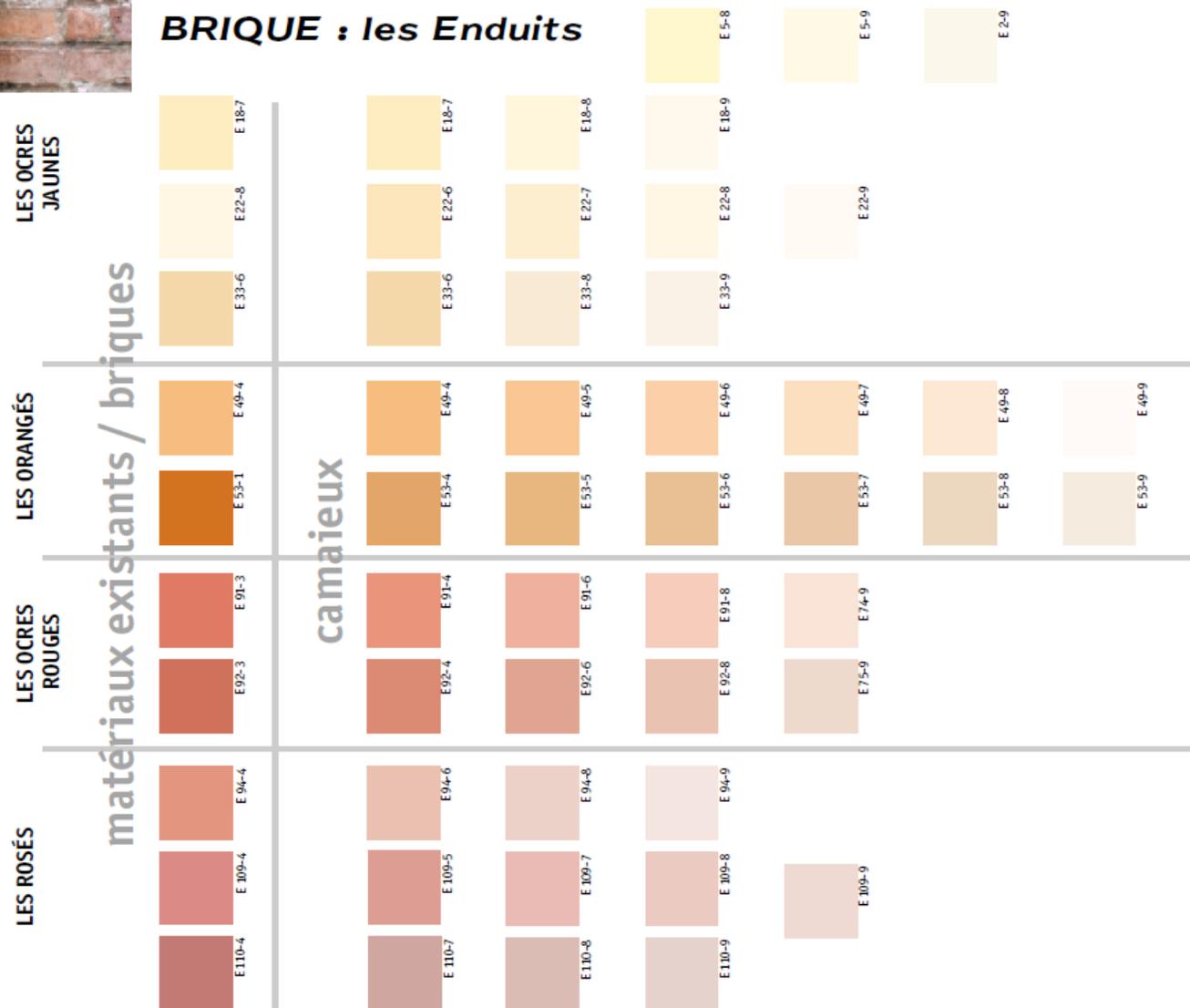
- *les cas des parcelles situées à l'angle de 2 voies : la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. »*



Figure 10 : Lisle sur Tarn, source la Toscane Occitanie



**BRIQUE : les Enduits**



Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

Figure 11 : extrait palette brique : les enduits, source Couleurs et Matériaux du Tarn, guide technique pour la mise en couleur du bâti, CAUE du Tarn

## b) Modifications relatives aux implantations

En retour d'expérience de l'application du règlement, des adaptations de règles sont nécessaires pour assouplir les conditions d'évolution des logements existants, des annexes et accompagner la densification de la zone urbaine :

### « ARTICLE U1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

► **Toute construction nouvelle doit être implantée :**

- A l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise publique.
- Dans tous les cas, la continuité du bâti à l'alignement de la voie doit être assurée soit par la construction principale, soit par un mur de clôture implanté en prolongement du bâti.

► **Des implantations en retrait sont autorisées :**

- En prolongement d'une construction existante ou mitoyenne implantée en retrait de l'alignement.
- En cas de reconstruction sur l'emprise d'un bâtiment ne présentant pas une implantation en limite de voie ou emprise publique (ancien hôtel particulier ou autre), il pourra être autorisé un retrait identique à celui de l'ancienne implantation.
- Pour les parcelles d'angles, dans le cas où le plus grand côté de la parcelle donne sur une rue secondaire, il pourra être autorisé un retrait de la construction par rapport à cette voie secondaire, à condition que la continuité du bâti à l'alignement de la voie soit assurée par un mur.
- Pour les annexes (abri de jardin, piscine, ...) situées à l'arrière d'une construction existante,

- Pour les extensions des constructions existantes. »

### « ARTICLE U1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

► **Toute construction nouvelle doit être implantée :**

- Sur les limites séparatives latérales.
- Vis-à-vis de la limite séparative arrière : soit sur ladite limite, soit à une distance supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, et toujours supérieure à 3 m.

► **Des implantations différentes sont autorisées :**

~~Sur la limite séparative arrière, en cas de présence d'une construction voisine existante établie sur ladite limite, et à condition que la nouvelle construction s'inscrive dans le gabarit de la construction existante.~~

- Pour les annexes (abri de jardin, garage, ...) situées à l'arrière d'une construction existante,
- Les piscines seront implantées à 1 mètre de recul minimum des limites, distance comptée à partir du bord du bassin,
- Pour les extensions des constructions existantes. »

### « ARTICLE U2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

► **Toute construction nouvelle doit être implantée :**

- A l'alignement de la voie ou de la limite d'emprise, ou à l'alignement des constructions voisines existantes



- En cas de réalisation de mur de clôture, celui-ci sera édifié en limite d'emprise publique afin de préserver la continuité du bâti le long de la rue ou de l'espace public.
- **Des implantations en retrait sont autorisées :**
- Pour les annexes (abri de jardin, garage, ...) situées à l'arrière d'une construction existante,
- Les piscines seront implantées à 1 mètre de recul minimum des limites, distance comptée à partir du bord du bassin,
- Pour les extensions des constructions existantes. »

#### « ARTICLE U3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- **Toute construction nouvelle doit être implantée à moins de 6 m d'une limite séparative latérale :**
- Toute construction doit être implantée :
  - soit contre la limite, soit à une distance supérieure à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 m
  - et à une distance maximale de 6 m d'au moins une des limites séparatives
- **Des implantations différentes sont autorisées :**

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- Pour les terrains ou lots de superficie inférieure à 600 m<sup>2</sup>, l'implantation contre une limite séparative est obligatoire
- Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face

verticale intérieure finie de la piscine,

- Les annexes peuvent être implantées librement. »

### c) L'adaptation de la zone Uh au projet d'aménagement de Lapeyrière :

Pour intégrer les dispositions de l'OAP créée sur le secteur de Lapeyrière, le règlement de la zone UH fait l'objet d'adaptations :

- Un sous-secteur UH1 est créé pour y assurer la compatibilité avec l'OAP créée,
- Dans ce sous-secteur UH1 les dispositions d'implantation sont adaptées au projet et visent à limiter la consommation d'espace avec des possibilités d'implantations des constructions plus proches des limites,
- Pour gérer la sécurité des accès routiers tous les lots auront un accès direct sur la voie interne du quartier et la création d'accès direct sur la RD 14 est interdite,
- Pour traiter les limites du quartier de façon harmonieuse et gérer l'interface avec l'espace agricole et la RD 14, les dispositions sur les clôtures sont précisées.

#### « ARTICLE UH-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- Les constructions à destination principale d'habitat à condition de s'inspirer de l'organisation urbaine traditionnelle du hameau afin de ne pas porter atteinte à son caractère, ni à son paysage naturel ou urbain.

**Dans le secteur UH1 :** Les constructions à destination principale d'habitat à condition de compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation « hameau de Lapeyrière ».



### ARTICLE UH-3 : ACCES ET VOIRIE

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- **Dans le secteur UH1** : les accès directs sur la RD 14 sont interdits.»

### « ARTICLE UH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Voir l'article correspondant, Titre 1 : Dispositions communes à l'ensemble des zones.

- **Toute construction doit être implantée :**

#### Habitat :

- Toute construction devra être implantée dans une bande de 20 m de profondeur comptée, selon les cas :
  - à partir de la marge de recul indiquée sur les documents graphiques du PLU
  - à partir de la marge de recul éventuellement projetée dans le cadre d'une opération d'ensemble
  - en l'absence de marge de recul particulière, à partir de la voie principale de desserte ou de la limite d'emprise publique
- **Dans le secteur UH1** : Toute construction devra être implantée à une distance supérieure à 6 m des emprises publiques et des voies. »

### « ARTICLE UH-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Clôtures

- En limite d'emprise publique et en bordure de voie, les clôtures devront respecter les caractères architecturaux ou paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. Une certaine cohérence sera exigée afin de mettre en valeur la continuité de l'espace public.

- Lors des travaux de restauration, les éléments de caractère devront être conservés ou restaurés : les matériaux, la forme et la volumétrie d'origine devront être respectés. Le cas échéant, ils serviront de modèles pour les clôtures créées.
- Les clôtures devront respecter la hauteur de la clôture initiale ou celle des clôtures avoisinantes.

- **Dans le secteur UH1 :**

- Les clôtures en limite de la RD 14 seront composées d'un mur plein enduit d'une hauteur de 1.80 m,
- Sur les limites identifiées comme « Lisière végétale à aménager » sur l'orientation d'aménagement et de programmation « hameau de Lapeyrière » feront l'objet d'une plantation de haie d'essences locales mélangées pouvant être doublée par un grillage. Les murs sont interdits. »

## d) La densification de la zone Ux :

Dans un souci d'accompagnement à la densification des espaces d'activités aménagés, la collectivité souhaite autoriser l'implantation de nouvelles constructions dans la zone Ux pour densifier ces espaces et répondre aux besoins d'évolutions des activités implantées :

### « ARTICLE UX-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Architecture

- Il sera privilégié le recours à des volumes simples et à l'usage des matériaux caractéristiques de l'architecture industrielle.
- ~~Sur chaque lot, la construction sera limitée à un seul volume majeur, comprenant les modules techniques et les annexes, ainsi que le logement, sauf nécessité absolue imposée réglementairement.~~
- Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les aires extérieures de stockage non couvertes devront être positionnées à l'arrière des constructions et être dissimulées par un écran végétal. »



## e) La suppression du « pastillage »

Depuis la mise en application du PLU, le cadre législatif a évolué. La modification vise à adapter les dispositions règlementaires aux dernières évolutions législatives, notamment la suppression des « pastilles » A1 et A2 dans le volet réglementaire du PLU et le reclassement le bâti isolé disséminé dans la zone agricole en zone A avec un règlement autorisant les extensions mesurées et les annexes à l'habitation

En effet, l'article L 151-12 du code de l'urbanisme prévoit que : « 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. »

Dans ce cadre le règlement des zones A et N est modifié pour intégrer cette évolution du code de l'urbanisme :

### « ARTICLE A-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- A proximité des ruisseaux Tescou et Rabistau, toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe desdits ruisseaux.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières est autorisée au nord de la RD18 à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère naturel des lieux et des paysages, leur fréquentation, et de ne présenter aucun risque pouvant altérer la nappe phréatique ou compromettre la préservation de la ressource en eau.
- Zone A, hormis les secteurs A1, A2, A3 :
  - sont autorisés l'aménagement, l'extension des constructions existantes et de leurs annexes, à condition d'être nécessaires à l'exploitation.
  - est autorisé, sans extension, le changement de destination en habitation, activité artisanale ou hébergement hôtelier, du bâti de caractère repéré sur le plan de zonage par un triangle noir ▲ au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme, et en compatibilité avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère <sup>5</sup>.
  - Les travaux d'aménagement et d'extension du bâti existant repéré par une étoile bleue ⬤ comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme devront être compatibles avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère.
  - les travaux de réhabilitation, sans extension, du bâti existant repéré par une étoile noire ⬤ comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L123- 1-5-7° du code de l'urbanisme, devront être compatibles avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère.
  - l'extension des habitations existantes dans la limite de 40% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (construction principale à usage d'habitation existante et extensions à usage d'habitation)
  - la création d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 60 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscines sous réserve d'être implantées en totalité dans un rayon de 20 m maximum autour de la construction principale.



- ~~• Dans le secteur **A1**, sont autorisés pour un usage d'habitation non lié à l'activité agricole, et à condition de ne pas compromettre la vocation agricole de la zone :~~
  - ~~— l'extension mesurée des habitations existantes, et leurs annexes implantées à moins de 20 m, dans la limite de 40% de la surface de plancher existante~~
  - ~~— l'extension mesurée du bâti existant repéré par une étoile bleue  comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, dans la limite de 40% de la surface de plancher existante, et en compatibilité avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère.~~
  - ~~— le changement de destination en habitation, activité artisanale ou hébergement hôtelier, sans extension, du bâti de caractère repéré sur le plan de zonage par un triangle noir  au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme, et en compatibilité avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère<sup>5</sup>.~~

#### « ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS »

*Dans la zone A pour les parcelles occupées par des logements et dans les secteurs **A1**, **A2** et **A3**, l'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder :*

- 20 % de la superficie de la parcelle. »

#### « ARTICLE N-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

*Les occupations suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère naturel des lieux.*

#### ~~— Dans le secteur **N1**, pour un usage principal d'habitation :~~

- ~~— l'extension mesurée des habitations existantes, et leurs annexes implantées à moins de 20 m, dans la limite de 40% de la surface de plancher existante~~
- ~~— l'extension mesurée du bâti existant repéré par une étoile bleue  comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, dans la limite de 40% de la surface de plancher existante, et en compatibilité avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère<sup>5</sup>.~~
- l'extension des habitations existantes dans la limite de 40% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (construction principale à usage d'habitation existante et extensions à usage d'habitation)
- la création d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 60 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscines sous réserve d'être implantées en totalité dans un rayon de 20 m maximum autour de la construction principale.
- Les travaux d'aménagement et d'extension du bâti existant repéré par une étoile bleue  comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme devront être compatibles avec les prescriptions architecturales et paysagères détaillées dans l'inventaire du bâti de caractère. »

### 3. Correction d'erreur matérielle

Au cours de l'enquête publique, il est apparu la nécessité de corriger une erreur matérielle du document graphique : le symbole qualifiant le bâtiment concerné correspond à celui des bâtiments remarquables sans extension.

Le rapport de présentation indique comme objectifs pour ce site « mettre en valeur la qualité architecturale du bâtiment et renforcer l'harmonie de l'ensemble bâti (maison de maître + dépendances) ». Or le bâti, précédemment utilisé à des fins agricoles et aujourd'hui inutilisé, n'étant plus considéré comme un logement, il est nécessaire d'autoriser le changement de destination pour atteindre les objectifs initiaux.

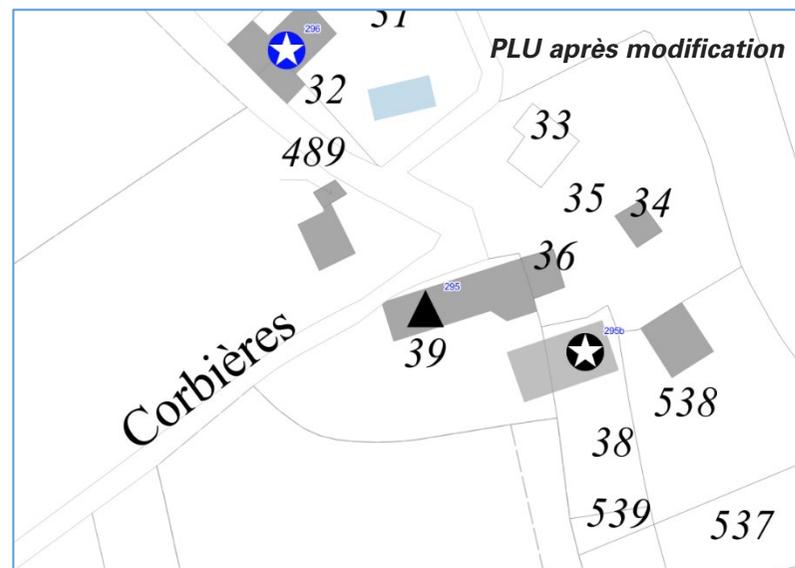
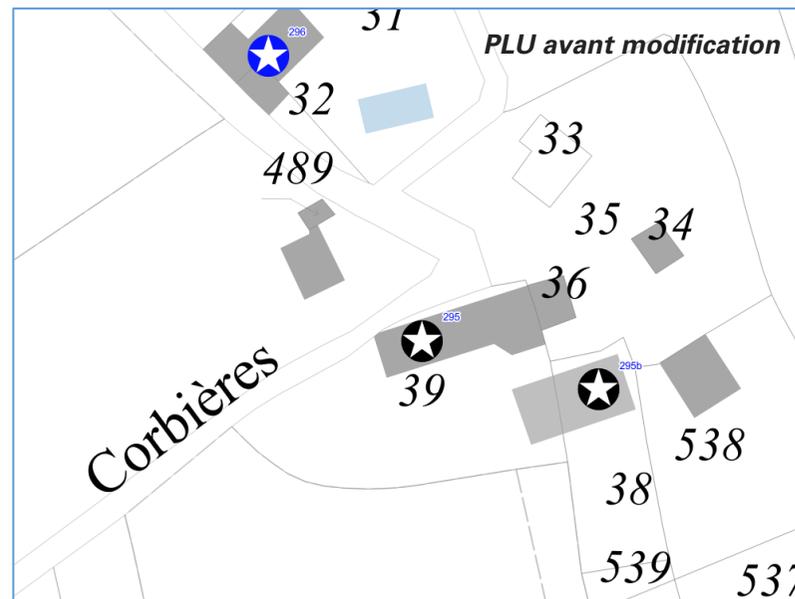
Le classement du bâti au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme (dans sa version de 2012) doit être basculé en classement au titre de l'article L 123-3-1 (version de de 2012 mobilisée dans le PLU) pour pouvoir faire l'objet d'une réhabilitation.

La modification vise à rectifier cette erreur pour parvenir à l'objectif initial porté dans le PLU de 2012.

Inventaire des bâtiments de caractère de la commune de LISLE-sur-TARN Feuille 3 du Zonage-PLU

	<b>PRESCRIPTIONS PAYSAGERES</b>	L 0036 L 0039	Corbières	295
	<p><b>Vues :</b> Maintenir l'espace libre devant le bâtiment pour préserver la vue panoramique (sud-ouest)</p> <p><b>Structures végétales dans le paysage :</b> Toute haie végétale doit être basse (&lt;0.50 m).</p> <p><b>Traitement des limites :</b> Toute clôture doit être transparente (claire-voie, grillage) et naturelle (bois, haie).</p> <p><b>Espaces non bâtis :</b> Doit être privilégié un revêtement naturel cohérent avec le contexte rural : enherbement, dolage de pierres, gravillonne, stabilisé...</p>	 Extrait du Cadastre Napoléonien (1831)		
<b>PARTICULARITÉS &amp; DETAILS</b>	<b>PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES</b>			
	<p><b>PRINCIPES GENERAUX :</b> Mettre en valeur la qualité architecturale du bâtiment Renforcer l'harmonie de l'ensemble bâti (maison de maître + dépendances)</p> <p><b>FORMES ET VOLUMETRIE :</b>                      Surélévation : La surélévation du bâtiment est interdite.                      Extension : Toute extension est interdite.                      Démolition : La démolition de l'adjonction de bâti (parallèle) est possible.</p> <p><b>MATERIAUX :</b>                      Couverture : Les tuiles canal anciennes devront être conservées. Les autres matériaux (extension) devront être remplacés ou recouverts par des tuiles canal anciennes.                      Façade : Le traitement des façades devra respecter les matériaux constructifs traditionnels (brique, pierre). Toutes les façades du bâtiment devront être enduites (chaux hydraulique). L'entail de finition (chaux défenne) devra avoir une teinte proche de celle de la terre crue (terre environnante). Pour renforcer la cohérence de l'ensemble bâti, une unité de traitement sera privilégiée. La dépendance pourra cependant se différencier du corps d'habitation par le choix d'une teinte proche.</p> <p><b>PERCEMENTS ET MENUISERIES :</b>                      Les baies et portes anciennes (bois) devront être conservées, restaurées ou remplacées à l'identique.</p>			

Figure 12 : extrait du rapport de présentation PLU 2012



## I. La compatibilité du projet avec les plans et programmes

### 1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

#### OAP ZAC de Rivalou :

La modification de la « ZAC de Rivalou » répond à plusieurs axes et enjeux du PADD du PLU en vigueur :

- **Anticiper la ville de demain : Le maillage sud du territoire, ossature urbaine et continuités paysagères :**
  - *La ZAC de Rivalou : Espace prioritaire d'extension urbaine :* La Zac a été créée de répondre à un besoin fort en logements sur la commune. La modification a pour but de transformer
- **Développer une offre d'habitat diversifiée :**
  - *Le PADD veut donner un nouvel élan à la diversité urbaine et sociale :* L'aménagement de la ZAC de Rivalou prévoit la construction de logements individuels et collectifs.
- **Anticiper la ville de demain :**
  - *Le PLU prévoit un gain de population d'environ 1300 habitants sur une dizaine d'années. Le PADD s'inscrit dans une dynamique*

*à long terme : Il intègre les projets d'aménagement en cours et futurs (ZAC de Rivalou ...) :* La modification du projet répond à l'attractivité communale en augmentation et à la forte demande en logements sur cette commune.

Au regard de ces éléments, la modification n°1 est compatible avec les objectifs du PADD de 2012.

#### OAP Lapeyrière :

L'ouverture de l'OAP « Lapeyrière » répond à plusieurs axes et enjeux du PADD :

- **Développer une offre d'habitat diversifiée :**
  - *Autoriser de façon mesurée la densification des hameaux selon des règles d'implantation compatibles avec leur forme urbaine et leur paysage :* L'OAP Lapeyrière étant situé dans un espace contraint, ce dernier ne présente pas un intérêt stratégique pour la commune de Lisle-sur-Tarn.

Au regard de ces éléments, la modification n°1 est compatible avec les objectifs du PADD de 2012.

Les évolutions du règlement sont mineures et n'entraînent pas d'incompatibilité avec le PADD.

## 2. La compatibilité avec le PLH

La Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a mis en place un Programme Local de l'Habitat et a défini des objectifs pour chaque commune.

Le PLH établi pour la période 2020-2025, qualifie LISLE-SUR-TARN de commune urbaine. Il a déterminé pour LISLE-SUR-TARN la possibilité de produire 115 logements neufs pour 6 ans et une contribution dans le développement du parc de logement locatif aidé à hauteur de 20 % de la production neuve.

Les objectifs de la modification sont de modifier la programmation de la ZAC dans laquelle étaient prévus des jardins familiaux. Ces derniers ayant été finalement réalisés en dehors de la ZAC, la programmation est modifiée afin de permettre la construction de trois logements sur ce secteur.

La modification du PLU prend en compte les objectifs du PLH en concourant plus fortement à la production de logements sans pour autant modifier l'objectif global de production de logements à l'échelle du PLU. La modification du PLU est donc compatible avec les objectifs du PLH.

Les communes urbaines : répartition des objectifs globaux en neuf et en remobilisation du parc vacant

Profils de communes	Population 2015		Construction 2012-2016			Nb et part des logements vacants		OBJECTIFS EN CONSTRUCTION NEUVE TOUS LOGEMENTS		OBJECTIFS EN REMOBILISATION DE L'EXISTANT GLOBAL		TOTAL FEUILLE DE ROUTE POUR 6 ANS	
	NB	%	TOT.	ANN.	%	Nb	part / parc	NB	%	NB	%	NB	Par an
<b>4 Communes urbaines</b>	<b>37 906</b>	<b>52%</b>	<b>699</b>	<b>140</b>	<b>43%</b>	<b>2 128</b>	<b>11,0%</b>	<b>1 000</b>	<b>87%</b>	<b>150</b>	<b>13%</b>	<b>1 150</b>	<b>192</b>
Gaillac	15 423	21,1%	331	66	20,4%	714	9,2%	550	87%	80	13%	630	105
Graulhet	12 461	17,1%	171	34	10,5%	868	13,4%	200	83%	40	17%	240	40
Lisle-sur-Tarn	4 574	6,3%	90	18	5,5%	266	11,1%	100	87%	15	13%	115	19
Rabastens	5 448	7,5%	107	21	6,6%	280	10,3%	150	91%	15	9%	165	28

Etat notifié des LLS au 1/01/2018 sur les communes de plus de 3500 habitants de la CAGG						
	Logts ordinaires conventionnés	Equivalents-logements (foyers, CHRS...)	Total logements conventionnés	Nbre de RP	Taux de LLS	LLS manquants
Gaillac	868	58	926	7 178	12,90 %	509
Graulhet	826	60	886	5 728	15,47 %	259
Rabastens	117	7	124	2 583	4,80 %	392
Lisle-sur-Tarn	133	0	133	2 117	6,28 %	290
<b>TOTAL</b>	<b>1 944</b>	<b>125</b>	<b>2069</b>	<b>17 606</b>	<b>11,5 %</b>	<b>1 450</b>

Source : Courrier du Préfet du 25/01/2019

Figure 13 : extraits du PLH Gaillac-Graulhet Agglomération