Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cordes-sur-Ciel

Communauté de Communes du Cordais et du Causse (81)

Atelier-Atu
16 chemin de Niboul – 31200 TOULOUSE

Mars 2021

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Cordes-sur-Ciel
Pièce	Notice de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Cordes-sur-Ciel
Version	Version n°1, mars 2021
Maîtrise d'Ouvrage	Communauté de communes du Cordais et du Causse
Bureau(x) d'étude(s)	ATELIER AMÉNAGEMENT du TERRITOIRE et URBANISME
Rédacteurs	Julie DELPY – Laura FAUX – Alban MENARD

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
AVANT-PROPOS 4
ÉLÉMENTS DE CADRAGE 5
1. Objet de la procédure 5
2. Cadre réglementaire de la procédure 5
4. Élaboration du PLUi de la Communauté de communes du Cordais et du Causse 6
LES DOCUMENTS-CADRES SUPERIEURS 7
1. Le SDAGE Adour-Garonne 7
2. Le SRCE Midi-Pyrénées 8
3. Le SRCAE Midi-Pyrénées 9
4. Le PCAET du Pôle Territorial de l'Albigeois et des Bastides 9
5. Le SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais 10
CONTEXTE COMMUNAL 11
LA LOCALISATION DE LA COMMUNE 12
LA SITUATION ADMINISTRATIVE 13
LA SITUATION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE : UNE POPULATION VIEILLISSANTE 14
LE STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS 14
MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS 15
LE RÉSEAU VIAIRE 16
UN PAYSAGE MARQUÉ PAR LA PRÉSENCE DU VILLAGE 16
LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE 17
L'OCCUPATION DU SOL 17
LE CONTEXTE PATRIMONIAL DU TERRITOIRE 18
LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE 19
JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION 20
1. Un site d'intérêt patrimonial 20
2. Zone N2 : un règlement écrit incompatible avec le projet de rénovation 21
3. Un bâtiment éligible à la restauration 22
4. Un changement de destination sans risque de nuisance pour le paysage et l'activité agricole 22
5. Des frais de raccordement aux réseaux et d'accès supportés par le porteur de projet 22
6. Garantir le respect du bâti historique 22
PIÈCE MODIFIÉE PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE : LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE 23
ANNEXE 24

AVANT-PROPOS

ÉLÉMENTS DE CADRAGE

1. Objet de la procédure

La présente procédure vise à permettre la sauvegarde de l'ensemble du patrimoine bâti du lieu-dit La Mestroune, situé sur la parcelle 373 section C, composé d'une ancienne ferme (pigeonnier, grange, habitation). L'emprise de cette parcelle concerne des espaces situés en zone naturelle N2 du PLU.

L'objet de la procédure doit permettre :

> Le changement de destination des constructions de la parcelle 373 section C, par la modification du zonage (passant de zone naturelle N2 à zone naturelle N1).

> La rénovation de la grange et de l'habitation, tombées en désuétude.

2. Cadre réglementaire de la procédure

La modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du PLU de Cordes-sur-ciel, peut être mise en œuvre conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme qui prévoit que :

« 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. » Extrait du Code de l'Urbanisme en vigueur au 27 Avril 2016

L'article cité dans l'extrait ci-dessus concerne les modifications ayant pour objet :

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. 131-9 du présent code.

La procédure engagée par la commune de Cordes-sur-ciel ne rentre dans aucun des champs ci-dessus cités, la procédure de **modification simplifiée du PLU est donc tout indiquée**.

La rénovation de la grange et de l'habitation

La rénovation du bâtiment aujourd'hui en désuétude (la grange et l'habitation), peut être mise en œuvre selon l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme :

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Le changement de destination des bâtiments du lieu-dit

Par ailleurs, la loi ALUR autorise le changement de destination de certains bâtiments dans les zones naturelles et agricoles. La présente procédure de modification simplifiée vise à identifier l'ensemble bâti du lieu-dit La Mestroune pour effectuer un changement de destination, conformément à l'articles L151-11 du Code de l'Urbanisme qui permet de :

« 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (2° de l'Article L.151-11) »

3. Antécédents

Le PLU de la commune de Cordes-sur-ciel a été approuvé le 27 avril 2009. Il n'a pas connu de modification jusqu'alors.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Cordes-sur-Ciel

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Cordes-sur-ciel décline les orientations construites à partir des enjeux issus du diagnostic.

Il s'articule autour des six thématiques :

> Urbanisme et aménagement de l'espace :

- Intégrer les réflexions liées à l'étude de la ZPPAUP,

- Harmoniser le développement de l'ensemble du territoire communal en relation conjointe avec la ZPPAUP,
- Contrôler l'extension et l'étalement de l'urbanisation future dans un souci d'utilisation efficace, durable, de l'espace de la commune,
- Constituer des réserves foncières pour une constructibilité éventuelle à terme.

> Environnement :

- Réduire les risques liés aux phénomènes naturels notamment,
- Réduire les risques liés aux phénomènes naturels notamment,
- Prendre en compte un véritable souci de son patrimoine archéologique, architectural et urbain,
- Préserver et de valoriser les paysages de la commune.

> Equilibre social et habitat :

- Favoriser la mixité sociale et la densification de l'habitat.

> Transports et déplacements :

- Améliorer la circulation et le stationnement des voitures, des poids lourds et autobus en y intégrant au mieux les circulations douces (piétons, 2 roues, personnes à mobilité réduite).

> Equipements et services :

- Prévoir les nouveaux équipements et services à la population en phase avec l'évolution prévisible de la population cordaise et le souci de renouvellement de la croissance démographique et des besoins économiques.

> Développement économique :

- Assurer le développement économique de la commune de façon appropriée à son caractère singulier, avec cohérence et mesure.

Le projet de modification simplifié ne porte pas atteinte aux orientations citées précédemment. De plus, il permet de mettre en valeur le patrimoine architectural de la commune, répondant à l'orientation « Prendre en compte un véritable souci de son patrimoine archéologique, architectural et urbain ».

4. Élaboration du PLUi de la Communauté de communes du Cordais et du Causse

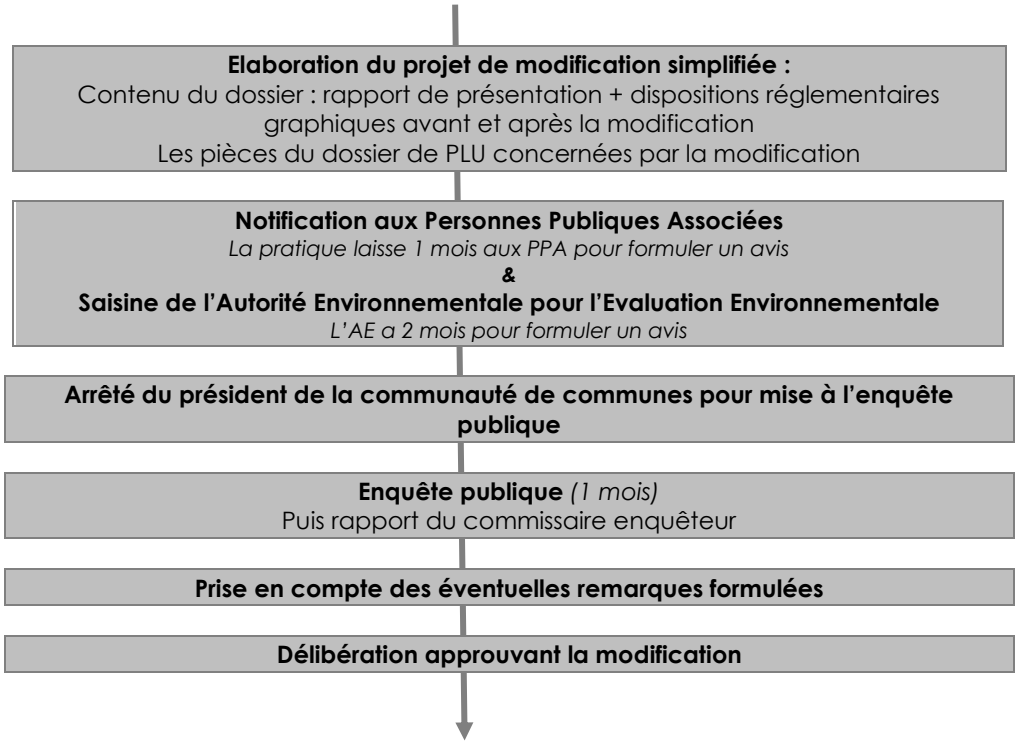
La Communauté de communes du Cordais et du Causse, dont fait partie Cordes-sur-Ciel, a lancé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal par délibération le 10 octobre 2018.

La procédure de modification simplifiée du PLU de Corde-sur-Ciel a été lancée en parallèle de l'élaboration du PLUi car le porteur de projet souhaite pouvoir réaliser la rénovation rapidement. Or, le projet de PLUi ne sera pas approuvé avant fin 2022.

5. La procédure de la modification simplifiée du PLU de Cordes-sur-ciel

La compétence en « Plan Local d'Urbanisme » a été transférée à la Communauté de Communes du Cordais et du Causse (4C), dont la commune de Cordes-sur-ciel fait partie.

La collectivité engage ainsi la présente procédure selon la démarche suivante :



LES DOCUMENTS-CADRES SUPERIEURS

1. Le SDAGE Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document d'orientation stratégique pour la gestion des eaux et des milieux aquatiques superficiels et souterrains.

Les orientations du SDAGE 2016-2021 Adour-Garonne :

> Créer des conditions de gouvernance favorables

- Mieux gérer la ressource en eau au niveau local et rationnaliser les efforts
- Renforcer les connaissances et partager les savoirs dans le contexte du changement climatique pour assurer les conditions d'une meilleure gestion des milieux aquatiques
- Mieux évaluer le coût es actions et des bénéfices environnementaux
- Prendre en compte les enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire

> Réduire les pollutions

- Agir sur les rejets de polluants issus de l'assainissement et des activités industrielles
- Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée
- Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau
- Préserver et reconquérir la qualité des eaux et des milieux sur le littoral

> Améliorer la gestion quantitative

- Approfondir les connaissances et valoriser les données
- Gérer durablement la ressource en eau en intégrant les impacts du changement climatique
- Gérer les situations de crise (sécheresses, ...)

> Préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones humides, lacs, rivières, ...)

- Réduire l'impact des aménagements et des activités
- Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau et le littoral
- Préserver et permettre la libre circulation des espèces piscicoles et le transport naturel des sédiments
- Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité de l'eau
- Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation

Cordes-sur-ciel se situe dans le bassin hydrographique de l'Adour-Garonne, cet espace s'étend sur 1/5ème du territoire national et est réparti sur 3 Régions.

L'état écologique des cours d'eau est globalement stable dans ce bassin, néanmoins l'objectif de bon état fixé pour 2015 n'a pas été atteint. Concernant l'état chimique, il est lui aussi majoritairement bon à l'exception de 50% des ressources d'eaux souterraines qui sont en mauvais état. Cet état de fait est la conséquence de plusieurs sources de pression qui ont chacune une manière de dégrader les masses d'eau :

• **La pression domestique** est significative, elle a pour conséquence le rejet d'ammonium et de phosphore,

• **L'agriculture** a une responsabilité importante dans le mauvais état chimique (rejet de nitrate et pesticides) mais aussi sur le prélèvement de l'eau (irrigation) à l'origine de l'étiage sévère. D'autre part l'altération de la continuité et de la morphologie des cours d'eau est un sujet de préoccupation.

Fort de ce constat, le SDAGE 2016-2021 définit des objectifs environnementaux ambitieux :

> Un bon état écologique et chimique pour les masses d'eau de surface,
> Un bon potentiel écologique et un bon état chimique pour les masses d'eau de surface artificielles.
> Un bon état chimique et quantitatif (prélèvements équilibrés) pour les masses d'eau souterraines.

Les mesures liées au territoire et à la planification locale :

Les intercommunalités et les communes sont responsables de la gestion de l'eau, des milieux aquatiques et du risque d'inondation. Cela passe par l'assainissement de l'eau, la distribution de l'eau potable, la gestion des eaux pluviales (facultatif), la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI).

Le SDAGE prévoit 3 grandes catégories de mesures :

- **Les mesures d'adaptation** consistent à développer les économies d'eau et l'efficience de son utilisation.
- **Les mesures de prévention** sont l'application du principe de non-détérioration(éviter-réduire-compenser).
- **Les mesures de reconquête** du bon état sont des mesures offensives dont la vocation est de restaurer les qualités d'un milieu dégradé par l'anthropisation.

Impact de la modification simplifiée sur le territoire vis-à-vis du SDAGE :

Le projet de modification simplifié ne porte pas atteinte aux orientations du SDAGE. Le projet n'impacte pas la gestion de l'eau, des milieux aquatiques et du risque d'inondation. L'habitation sera reliée au réseau d'assainissement et de distribution de l'eau potable. La modification n'interfère pas avec des milieux aquatiques et ne se situe pas en zone d'aléas.

2. Le SRCE Midi-Pyrénées

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Midi-Pyrénées a été réalisé par l'Etat, l'ancienne Région Midi-Pyrénées et le Comité Régional Trame Verte et Bleue. Celui-ci a été arrêté en 2014.

Le SRCE constitue une déclinaison régionale de la Trame Verte et Bleue, en aucun cas une nouvelle réglementation. Son rôle est de dresser un cadre pour les déclinaisons locales de la TVB. Le SRCE MP a identifié cinq objectifs :

- Préserver les réservoirs de biodiversité,
- Préserver les zones humides, milieux de la TVB menacés et difficiles à protéger,
- Préserver et remettre en bon état les continuités latérales des cours d'eau,
- Préserver les continuités longitudinales des cours d'eau de la liste 1, pour assurer la libre circulation des espèces biologiques,
- Remettre en bon état les continuités longitudinales des cours d'eau prioritaires de la liste 2, pour assurer la libre circulation des espèces biologiques.

Le plan d'actions stratégique du SRCE propose 26 actions qui ont été classées en 7 grands thèmes :

- L'amélioration des connaissances,
- L'intégration de la TVB aux différentes échelles de planification du territoire,
- L'amélioration de la perméabilité des obstacles aux continuités écologiques,
- La conciliation entre activités économiques et TVB,

- Le soutien des acteurs et des territoires dans la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- Le partage de la connaissance sur la TVB,
- Le dispositif de suivi et d'évaluation.

Impact de la modification simplifiée sur le territoire vis-à-vis du SRCE :

Le projet de modification simplifié ne remet pas en cause le plan d'actions stratégique du SRCE.

3. Le SRCAE Midi-Pyrénées

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) a été élaboré par l'Etat et l'ancienne Région Midi-Pyrénées afin de mener une action cohérente dans le domaine du Climat, de l'Air et de l'Energie. Les 5 objectifs majeurs de ce document sont :

- Réduire la consommation énergétique,
- Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre,
- Développer les énergies renouvelables,
- Améliorer la qualité de l'air,
- Favoriser l'adaptation au changement climatique.

Des pistes d'actions locales sont également définies selon diverses thématiques :

- Lutter contre l'étalement urbain et le mitage,
- Soutenir la structuration des filières professionnelles ancrées sur les territoires pour favoriser l'économie de proximité,
- Développer des offres de transport alternatives à la voiture particulière,
- Développer l'intermodalité,
- Limiter les déplacements par un aménagement de proximité,
- Encourager la réhabilitation du patrimoine existant (résidentiel ou tertiaire),
- Promouvoir le développement des énergies renouvelables,
- Pérenniser la ressource en eau et les milieux aquatiques,
- Pérenniser la capacité d'adaptation de la biodiversité.

Impact de la modification simplifiée sur le territoire vis-à-vis du SRCE :

Le projet de modification simplifiée a un impact sur le mitage. En effet, le bâti se situe en discontinuité de la zone urbanisée. Cependant, il concerne un bâtiment existant à rénover et non une nouvelle construction neuve.

Néanmoins cet impact est relativement faible puisque la parcelle concernée reste une zone naturelle protégée par le règlement écrit du PLU. Les parcelles entourant le projet étant agricoles ou naturelles, aucun bâtiment ne sera construit aux alentours. De plus, la ferme étant déjà existante, elle n'empiète pas sur des surfaces vierges. On peut ainsi considérer que le mitage créé est relativement moindre. Le projet de modification simplifiée a un impact sur le mitage, mais celui-ci est très faible.

4. Le PCAET du Pôle Territorial de l'Albigeois et des Bastides

La Communauté de communes du Cordais et du Causse a mis en œuvre en 2019, aux côtés des 4 autres intercommunalités du Pôle Territorial de l'Albigeois et des Bastides, un Plan Climat-Air-Energie Territorial commun. Il a permis de dégager un plan d'actions et des objectifs pour l'horizon 2050.

Six grands enjeux ont ainsi été mis en avant :

- Enjeu 1 : La rénovation du parc résidentiel et tertiaire,
- Enjeu 2 : Une plus grande sobriété et efficacité énergétique dans les transports,
- Enjeu 3 : Une activité agricole durable, qui intègre les nouveaux enjeux économiques, climatiques, environnementaux et sociaux,
- Enjeu 4 : La mobilisation des collectivités, des acteurs et des habitants du territoire pour multiplier les initiatives locales,
- Enjeu 5 : La mobilisation des ressources et potentialités du territoire,
- Enjeu 6 : Un territoire résilient.

Sur la base des six enjeux identifiés, trois axes stratégiques ont été définis. Les 9 objectifs poursuivis par le PCAET sont organisés selon trois axes :

Axe n°1 : la gouvernance :

> 1 objectif :

- Intégrer le PCAET dans le projet de la collectivité, le rendre opérationnel, en synergie avec les autres démarches de développement durable.

Axe n°2 : s'inscrire dans une démarche TEPOS :

> 5 objectifs :

- Mobiliser et impliquer les entreprises, associations et usagers,
- Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments et logements privés,
- Accélérer le déploiement des énergies renouvelables pour viser l'autonomie énergétique à horizon 2030-2040,
- Renforcer l'action publique locale et l'exemplarité intercommunale et communale,
- Favoriser les transports propres, les mobilités actives et solidaires.

Axe n°3 : accompagner la transition agricole, forestière et alimentaire :

> 3 objectifs :

- Définir une stratégie pour accompagner la transition agricole et forestière dans toutes ses composantes,
- Réduire l'empreinte climatique de l'alimentation,
- Préserver la biodiversité pour renforcer le fonctionnement agroclimatique des écosystèmes.

Le plan d'action proposé regroupe 25 actions que la 4C et donc Cordes-sur-ciel, doit prendre en compte dans son projet territorial.

Impact de la modification simplifiée sur le territoire vis-à-vis du PCEAT :

Le projet de modification simplifié ne porte pas atteinte aux objectifs fixés par le SDAGE.

5. Le SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais a été approuvé le 4 mars 2019. Il fixe 8 grands objectifs et définit 49 prescriptions pour son territoire dont Cordes-sur-ciel fait partie.

Objectifs fixés par le SCoT :

- Favoriser l'émergence d'une nouvelle armature territoriale structurée et équilibrée,
- Favoriser le développement de modes d'habiter diversifiés et durables,
- Favoriser les échanges entre les territoires du SCoT,
- Bâtir le projet de SCoT en s'appuyant sur les équilibres agro-environnementaux,
- Favoriser l'émergence d'un territoire à énergie positive,
- Valoriser le foncier économique existant et réhabiliter les anciens espaces industriels et miniers,
- Favoriser une politique commerciale en adéquation avec les différents niveaux de l'armature territoriale,
- Favoriser le potentiel touristique par une politique d'excellence territoriale.

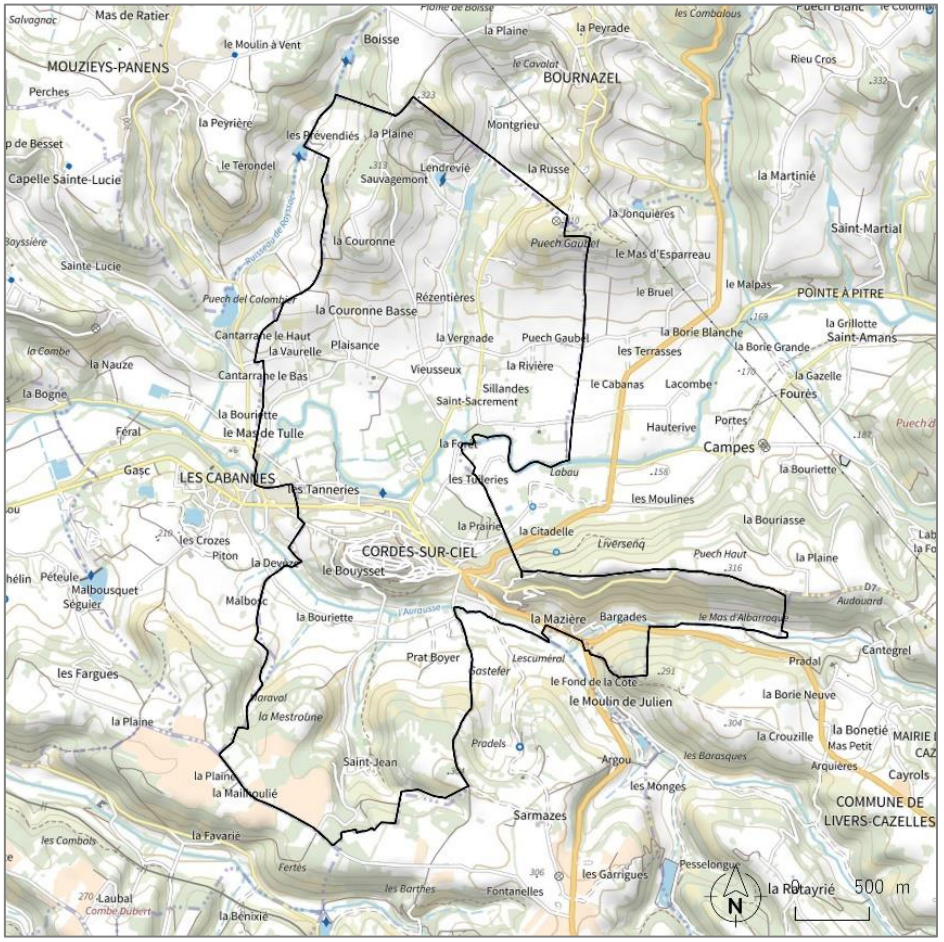
Impact de la modification simplifiée sur le territoire vis-à-vis du SCoT :

Le projet de modification simplifié ne porte pas atteinte aux orientations du SCoT.

CONTEXTE COMMUNAL

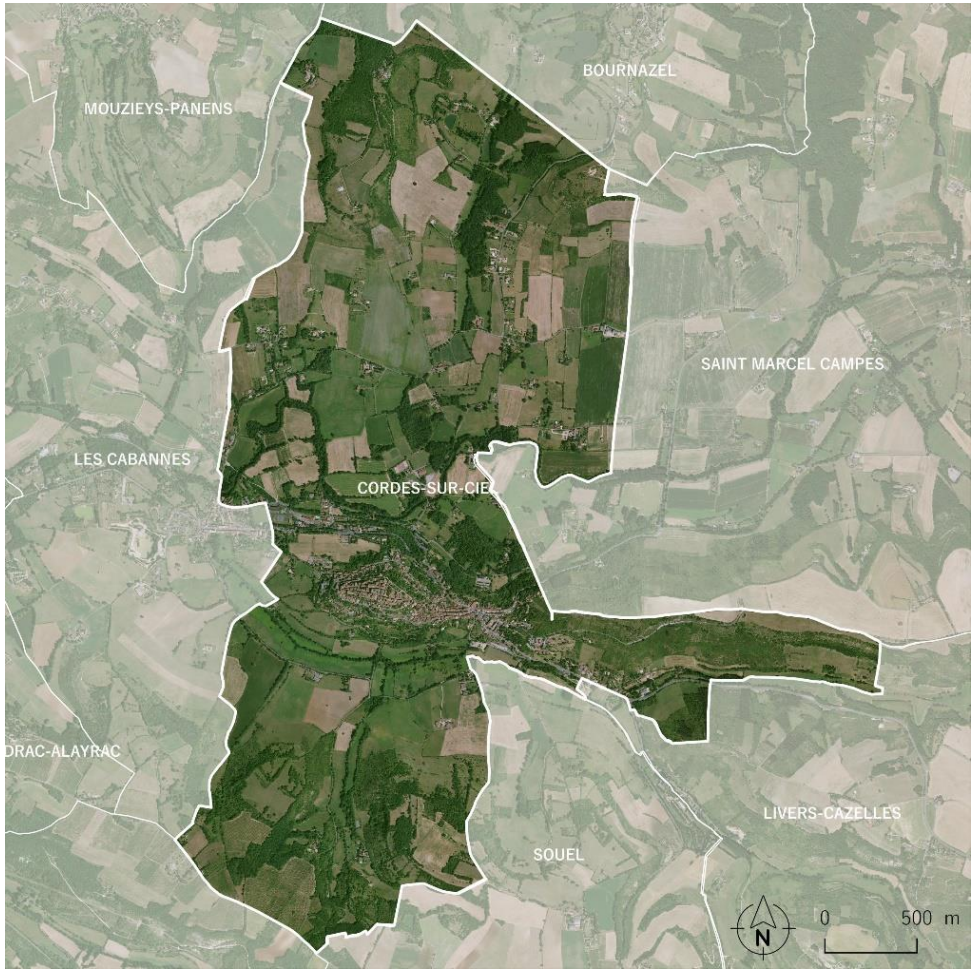
LA LOCALISATION DE LA COMMUNE

La commune de Cordes-sur-ciel est située dans le Tarn dans la région Occitanie. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Cordais et du Causse (4C).



Source : www.cartes-2-france.com

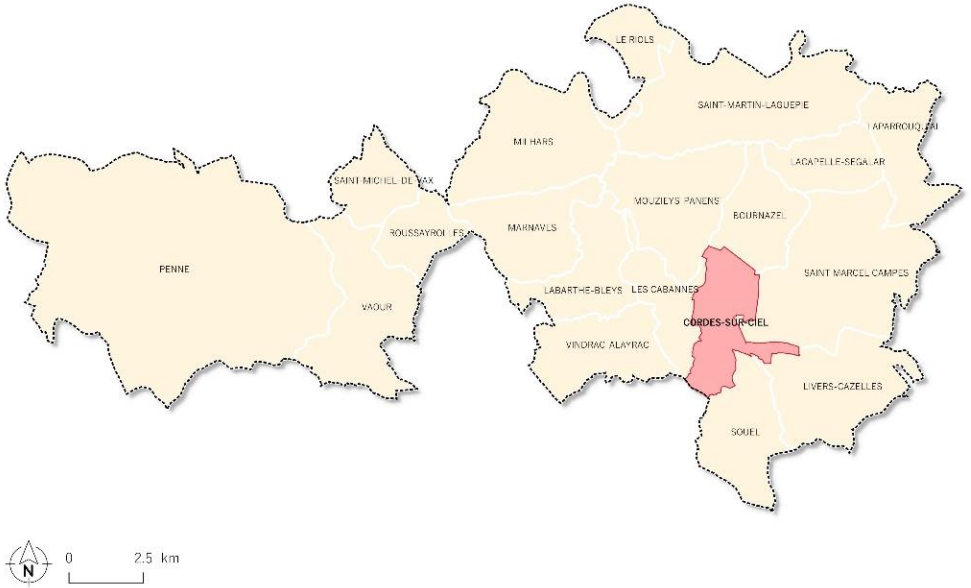
Ses communes limitrophes sont au nombre de sept : Les Cabannes, Mouzieys-Panens, Bournazel, Saint-Marcel-Campes, Livers-Cazelles, Souel et Amarens.



Source : Atelier-Atu

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Cordes-sur-ciel appartient à la Communauté de Communes du Cordais et du Causse (4C) qui est située dans le Tarn, au nord de Albi et Gaillac. Celle-ci est née le 1er janvier 2013 de la fusion des Communautés de communes du Pays Cordais et du Causse nord-ouest du Tarn. Depuis le 1er janvier 2018, elle compte 19 communes : Bournazel, Cordes-sur-Ciel, Les Cabannes, Labarthe-Bleys, Lacapelle-Ségalar, Laparrouquial, Livers-Cazelles, Marnaves, Milhars, Mouzieys-Panens, Penne, Le Riols, Roussayrolles, Saint-MarcelCampes, Saint-Martin-Laguépie, Saint-Michel-de-Vax, Souel, Vaour et VindracAlayrac.



Source : Atelier-Atu

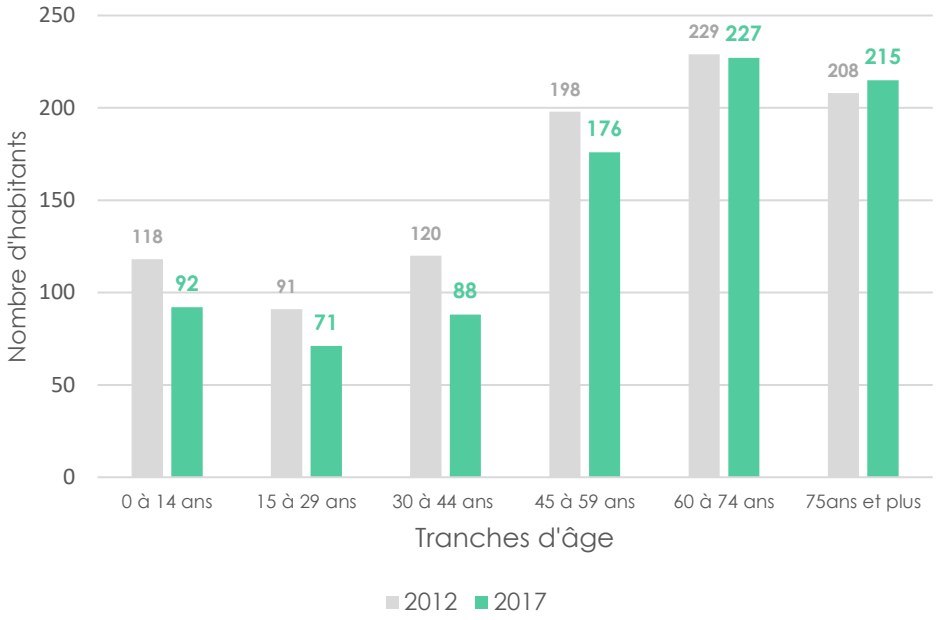
LA SITUATION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE : UNE POPULATION VIEILLISSANTE

La population communale est actuellement composée de 869 habitants pour une densité moyenne de 105 habitants/km².

La commune connait, depuis 2007, une baisse significative de sa population passant de 1 014 habitants en 2007 à 869 en 2017. C'est par ailleurs le nombre d'habitants le plus faible recensé sur la commune depuis 1968.

Au vu des indicateurs démographiques, cette tendance risque de se poursuivre. En effet, la population n'accueille que faiblement de jeunes ménages. La tranche d'âge 30 à 44 ans ne représente que 10% de la population et 71% de la population a plus de 45 ans. De plus, le taux de natalité de la commune est passé de 9‰ en 1999 à 7,6‰ en 2007 et a atteint le taux historiquement bas de 5.6‰ en 2017.

Population par grandes tranches d'âges

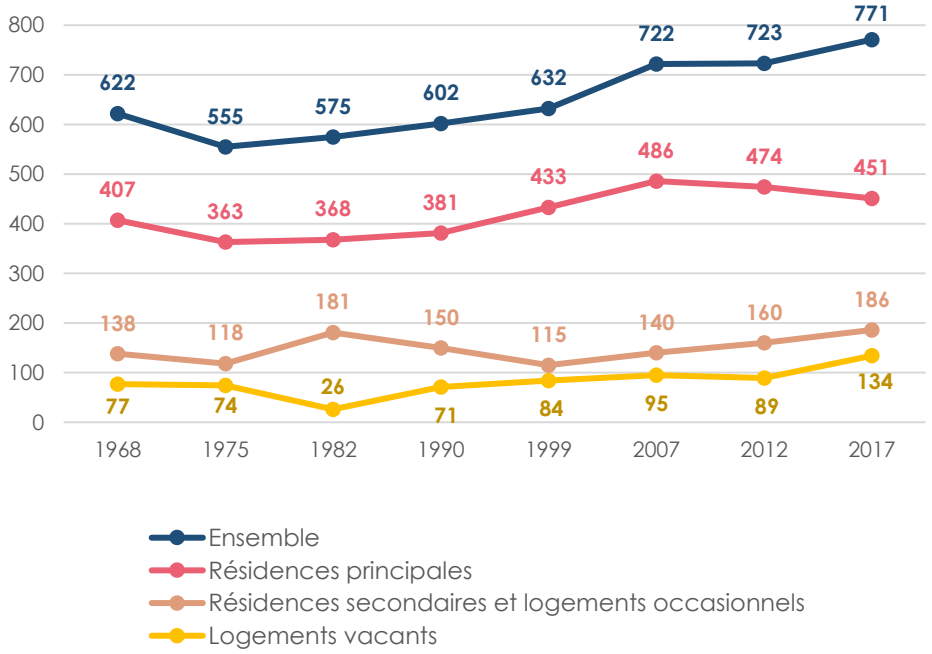


Source : Insee

LE STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Le nombre de logements est en augmentation malgré la décroissance démographique. Cependant, on note que la part des résidences principales diminue aux profits des résidences secondaires et des logements vacants. Ces derniers font d'ailleurs l'objet d'un objectif chiffré du SCOT (24 logements concernés) afin de favoriser le réinvestissement du parc existant.

Évolution du nombre de logements depuis 1968



Source : Insee

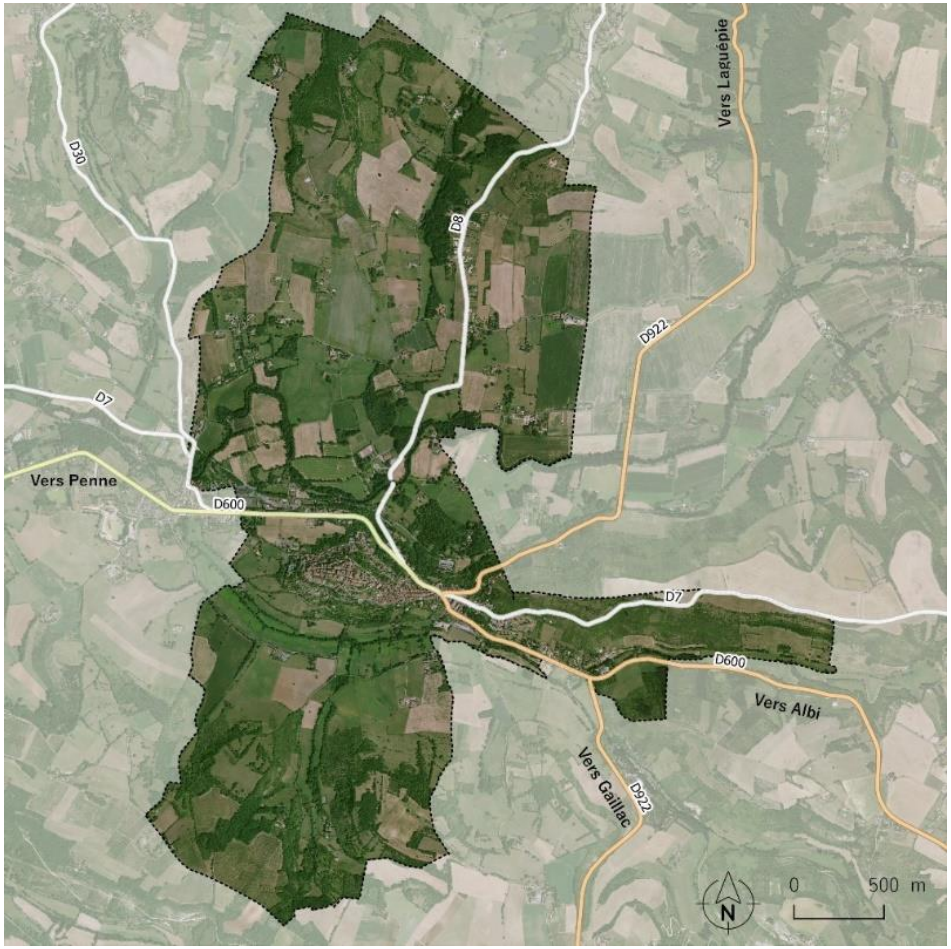
Le présent projet de modification concerne la réhabilitation d'une habitation et l'investissement d'un ancien bâtiment agricole en résidence principale, avec un intérêt non négligeable : la sauvegarde d'un patrimoine architectural historique. Ce projet permet donc de créer un nouveau logement dans un ancien bâtiment, et ainsi de limiter la consommation foncière d'espace naturel et agricole.

MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS

LE RÉSEAU VIAIRE

Le territoire communal est maillé par plusieurs axes de communication. L'axe principal est constitué par la route D600, coupant d'est en ouest la commune, reliant Cordes-sur-ciel à Albi en 30 minutes en voiture. La route D922, traversant la commune sur une petite portion, permet de rejoindre Gaillac en 30 minutes également.

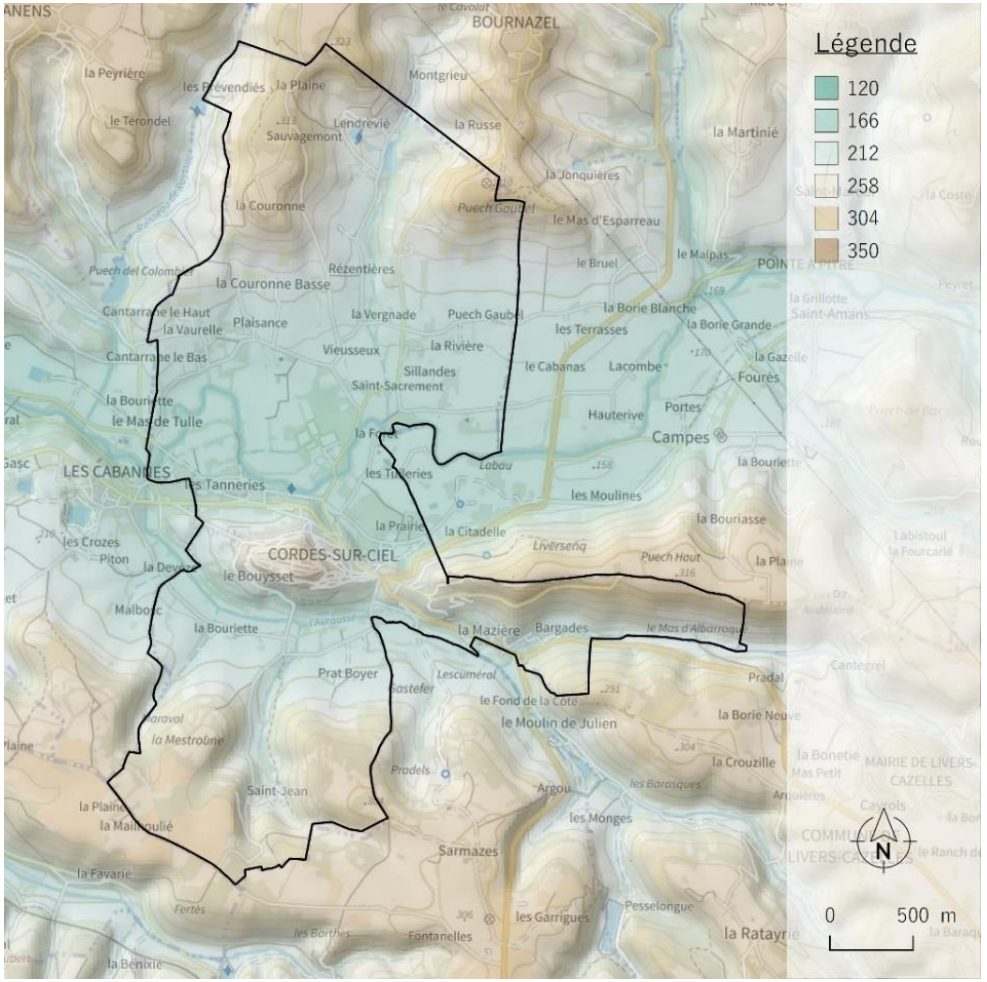
Les autres voies (D7, D8 et routes communales) sont des routes jouant davantage le rôle de desserte locale, menant villages et hameaux à Cordes-sur-ciel.



Source : Atelier-Atu

UN PAYSAGE MARQUÉ PAR LA PRÉSENCE DU VILLAGE

La majeure partie de la commune est bâtie sur un plateau de calcaire nommé le plateau cordais. Cette colline, qui accueille en son sommet des constructions remarquables, constitue un véritable repère dans le paysage.

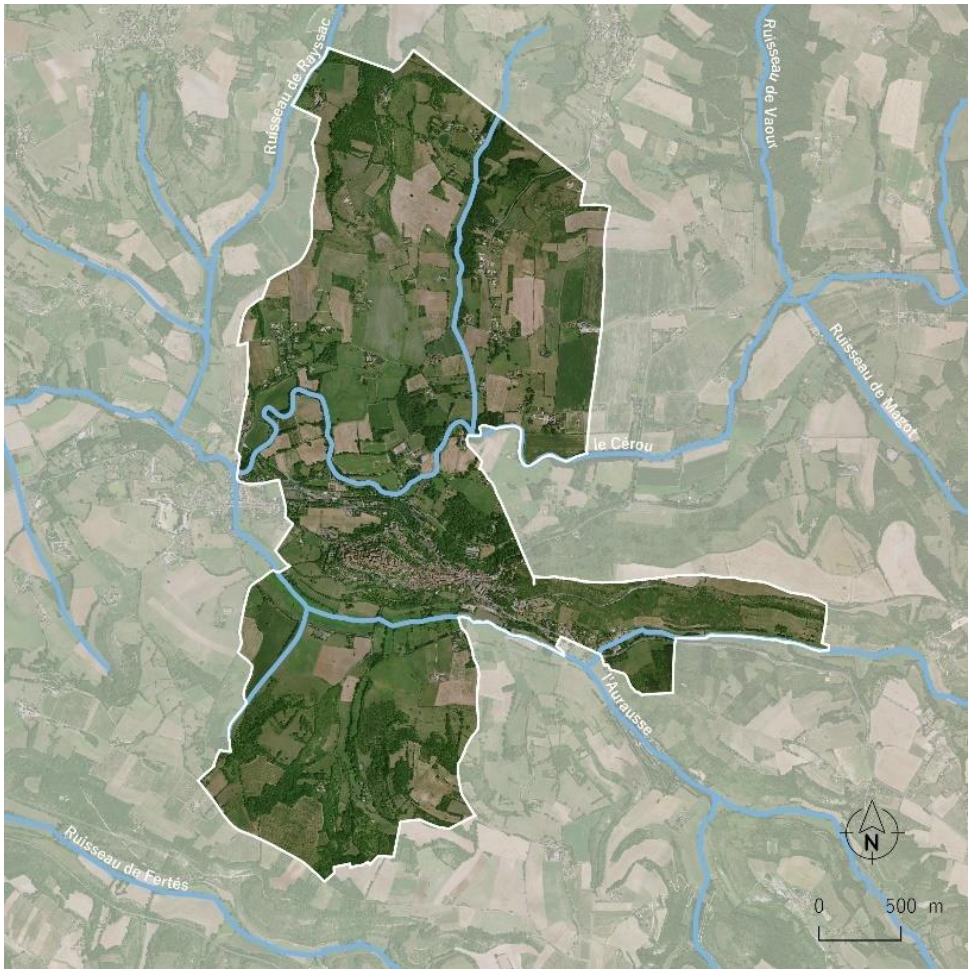


Source : BD alti IGN

LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

La commune, marquée par son relief, l'est également par le cours d'eau qui le traverse. Cette rivière, Le Cérou, se jette dans l'Aveyron au niveau de la commune de Milhars.

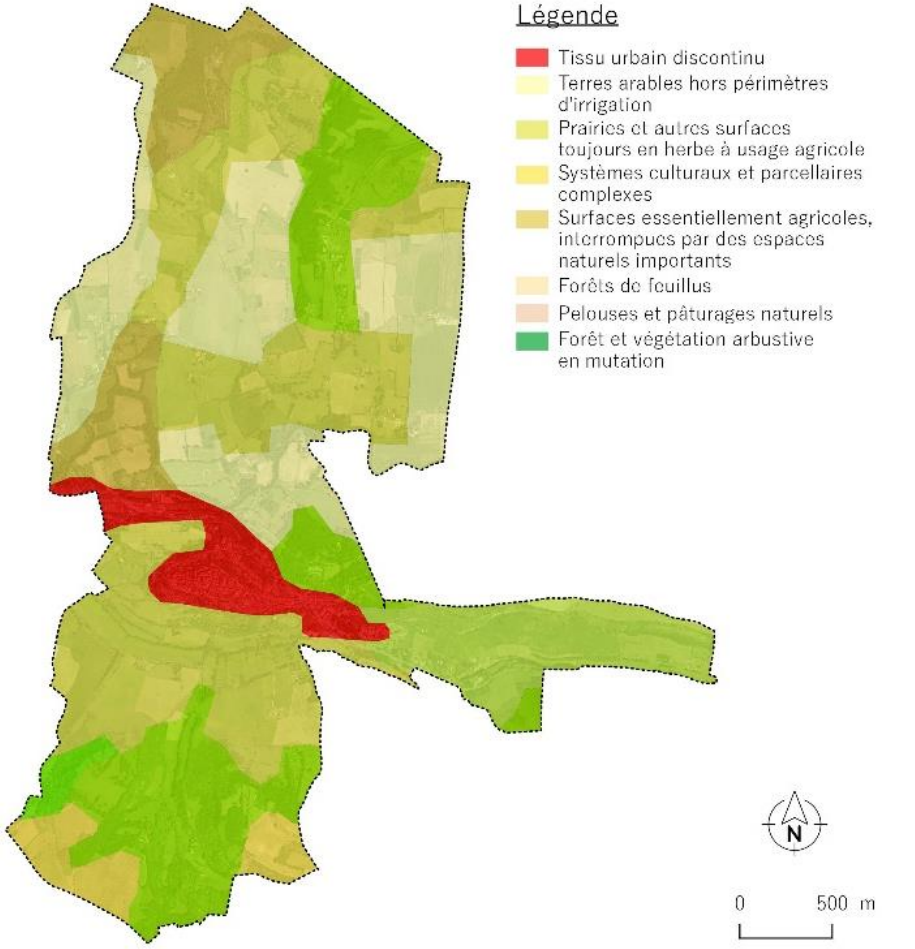
Le projet de modification simplifiée, situé au sud de la commune, n'impacte alors aucun cours d'eau.



Source : IGN

L'OCCUPATION DU SOL

La grande majorité des surfaces de la commune sont occupées par l'agriculture ainsi que par des surfaces naturelles, plus éparses. Le tissu urbain, quant à lui, se regroupe au centre de la commune et marque une coupure entre le nord et le sud du territoire.



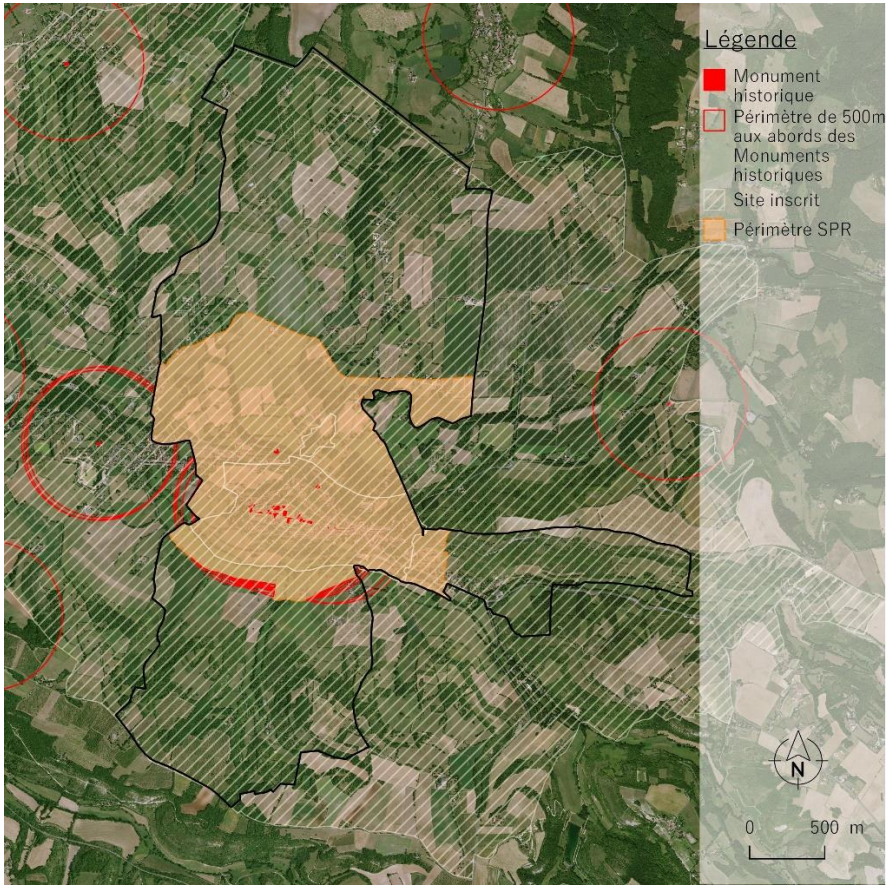
Source : IGN

Le projet de modification simplifiée n'a qu'un faible impact sur la surface agricole dans la mesure où la construction est en espace naturelle mais se situe au milieu d'une zone agricole.

Source : Registre parcellaire graphique 2019

LE CONTEXTE PATRIMONIAL DU TERRITOIRE

Le poids de l'histoire et du patrimoine est très marqué sur le territoire de la commune. De nombreux monuments historiques, ainsi que de vastes sites inscrits et patrimoniaux remarquables (cf. carte ci-après) sont recensés. Ces éléments constituent un enjeu important dans le développement urbain dès lors qu'ils induisent des mesures de protection du patrimoine bâti et paysager. La modification simplifiée intervient uniquement dans le périmètre de Site inscrit. Cependant, les éléments patrimoniaux de la ferme, composés notamment du pigeonnier, sont des éléments d'intérêts à sauvegarder.



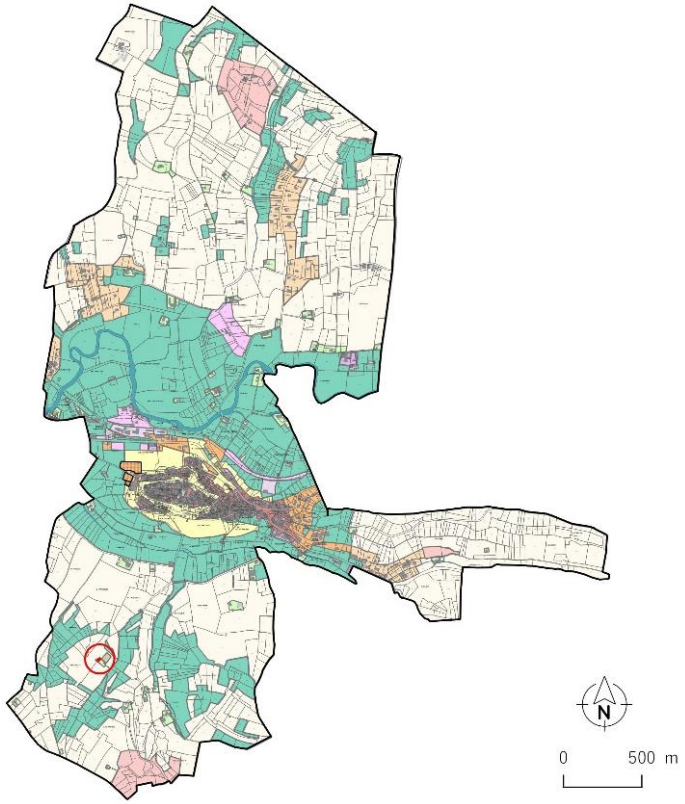
Source : Atlas du patrimoine

LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

1. Un site d'intérêt patrimonial

Le site, situé au sud de la commune, se trouve au milieu d'une petite zone naturelle, entourée de zone agricole (cf. carte ci-dessous).



Source : zonage du Plan Local d'Urbanisme de Cordes-sur-Ciel

Le lieu-dit La Mestroune

A l'échelle de la commune, le site de la Mestroune fait partie des lieux-dits, avec au Nord la Bouriette, à l'Est Prat-Boyer et au Sud-Est Saint-Jean, dont l'implantation est connue depuis le XVIIIe siècle. La disparition de cet ensemble bâti entraînerait la disparition du lieu-dit. De plus, sa composition du lieu-dit (limite parcellaire, chemin d'accès, etc.) ne semble pas avoir été modifiée depuis le XVIIIe siècle.

Description des bâtiments

Le bâtiment a été identifié pour son caractère architectural. Il s'agit en effet d'une ancienne ferme qui se constitue :

- D'une grange (1),
- D'une habitation (2),
- D'un pigeonnier et d'un puits (3).

(1)

(2)

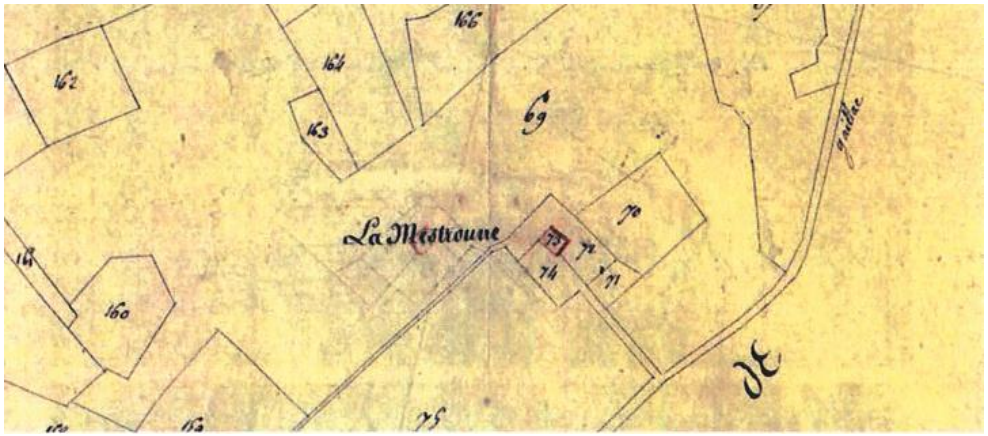
(3)

L'accès à la grange se fait par un portail à arc. Le pigeonnier, situé à l'ouest, en prolongement de la grange, présente certaines particularités. En effet d'après E. Prié, architecte du patrimoine : « il est bâti sur un puits. La combinaison de ces deux édifices, plutôt rare car par nature incompatibles, a été trouvé dans 3 autres édifices de la région. Les plans de ces constructions qui suit la géométrie du puits, son généralement circulaires. Ici le pigeonnier est de plan carré. »

Néanmoins, toujours d'après Mme. Prié : « aucune information n'est disponible sur la date de construction de cet ensemble. Les claveaux de l'arc surbaissé de portail principale de la grange sont effondrés. Aucun des linteaux de portes ou baies ne portent la mention d'une date. Le cadastre napoléonien atteste la présence d'une construction au début du XIX siècle… ».

Par ailleurs, comme on peut le voir ci-contre, sur le cadastre Napoléonien de 1810, le bâtiment existait déjà.

Source : Extrait du cadastre napoléonien de 1810



Source : Extrait du cadastre napoléonien de 1810

Les éléments de ce site n'ont pas pu être rénovés antérieurement et menacent de disparaitre si rien n'est fait. Aujourd'hui, le projet de rénovation en habitation principale est porté par Mme. Prié, architecte du patrimoine, et son époux M. Khalfaoui, designer industriel. Ce projet est soutenu par la commune de Cordes-sur-ciel et M. Gironnet, architecte des bâtiments de France du Tarn, notamment lors de la tournée ABF du 24/09/2020 sur la commune (cf. compte-rendu en annexe du présent document).

<u>Un intérêt patrimonial du site identifié au PLU</u>

La parcelle est concernée par une prescription surfacique dans le règlement graphique du PLU. Elle relève de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui la définie comme "élément de paysage, de patrimoine, point de vue à protéger, à conserver". Cela témoigne donc bien de l'intérêt paysager et patrimonial du site qu'il convient de préserver.

2. Zone N2 : un règlement écrit incompatible avec le projet de rénovation

La parcelle concernée par le projet est la n°373, section C. Elle est actuellement classée en secteur N2. Or d'après la réglementation du PLU, la rénovation pour un usage d'habitat n'est pas possible :

« Le changement de destination est possible, à condition que soit respecté ou mis en valeur l'aspect extérieur des constructions.

La restauration du bâti existant est possible, limité à la stricte conservation et mise en valeur des constructions existantes, sans augmentation de la surface hors œuvre brute du bâti, à condition que soit respecté ou mis en valeur l'aspect extérieur des constructions.

Toute extension ou annexe éventuelle sera exceptionnelle, unique et mesurée.

Ces opérations de restauration du bâti ne sont pas destinées à un usage d'habitat, de commerce, services ou activités particulières.

Elles ne sont pas soumises aux prescriptions d'accès et de desserte par les réseaux.

Les exhaussements et affouillement des sols sont soumis à autorisation. »

Un changement de zonage, passant de N2 à N1, est donc nécessaire pour pouvoir rénover le bâti en habitation principale et ainsi assurer la sauvegarde de l'ensemble. De plus, au vu de la restriction des opérations de restauration du bâti en zone N2, sans changement de destination, aucun porteur de projet ne rénovera ce site nécessitant un lourd investissement financier et en temps. Le cas échéant, ce bâti tombera définitivement en ruine.

3. Un bâtiment éligible à la restauration

D'après l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, il est possible de restaurer les bâtiments dégradés, s'il reste l'essentiel des murs porteurs :

*« La restauration d'un bâtiment **dont il reste l'essentiel des murs porteurs** peut être autorisée, **sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme** et **sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11**, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

Pour le 1er élément de l'article, les photos prises sur site montrent bien que l'essentiel des murs porteurs sont encore présents. Par ailleurs, le pigeonnier présente un bon état général de conservation. Ses maçonneries sont peu altérées et un enduit est encore présent par endroit.

Pour le second point, si le changement de zone de la parcelle en N1 est validé, aucun document d'urbanisme ne présentera de disposition contraire au changement de destination.

4. Un changement de destination sans risque de nuisance pour le paysage et l'activité agricole

Le dernier volet pour permettre la préservation de ce site patrimonial, est de s'assurer de la compatibilité avec l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme :

« 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le projet de modification ne se situe pas sur une zone agricole comme on a pu le voir précédemment (cf. page 18) et il est bordé par des zones de pâturage uniquement. L'aménagement des constructions et la transformation des bâtis en un logement pour un ménage ne remettent en aucun cas l'activité agricole existante autour du site.

En ce qui concerne l'aspect paysager, l'impact est relativement nul pour diverses raisons. D'une part, le bâti est déjà présent. Il peut être considéré que sa rénovation aura un impact bénéfique puisqu'il permet de revaloriser le caractère patrimonial du bâti détérioré. D'autre part, la future habitation est reculée de plus de 200 mètres à vol d'oiseau de la route et est isolée par une végétation dense.

5. Des frais de raccordement aux réseaux et d'accès supportés par le porteur de projet

Actuellement, le site n'est pas raccordé aux réseaux et possède un accès routier qui se limite à un chemin mais le porteur de projet s'est engagé aux conditions suivantes :

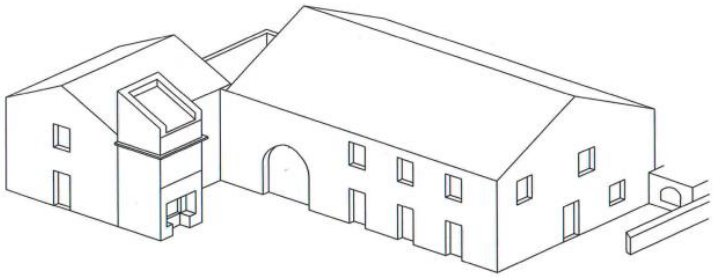
- Pas de participation de la municipalité à la viabilisation du terrain,
- Pas de participation, ni aux travaux de la municipalité pour créer et entretenir l'accès au terrain,
- Aucun frais non plus pour la communauté de communes.

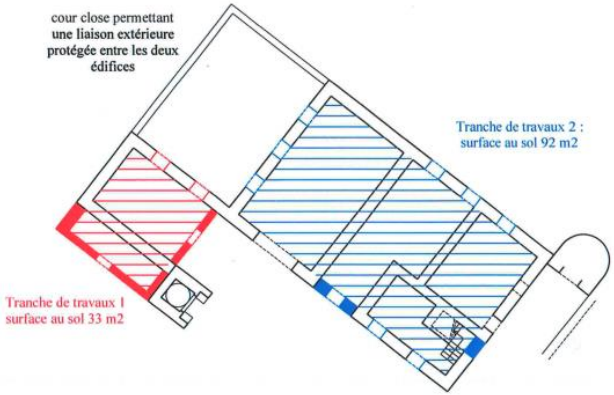
Le porteur de projet entend donc supporter les frais pour raccorder son terrain aux réseaux d'eau, d'électricité et téléphonie. Il prendra également en charge les frais liés à l'accès routier de son terrain.

6. Garantir le respect du bâti historique

Le projet de rénovation vise à conserver la structure du bâti historique, tant dans les volumes que dans les ouvertures. L'objectif est de garantir le maintien du patrimoine historique à travers une rénovation soucieuse de la qualité architecturale.

La parcelle étant intégrée dans le site inscrit de la zone paysagère autour de Cordes-sur-Ciel, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tous les aménagements, ce qui apporte une garantie supplémentaire.

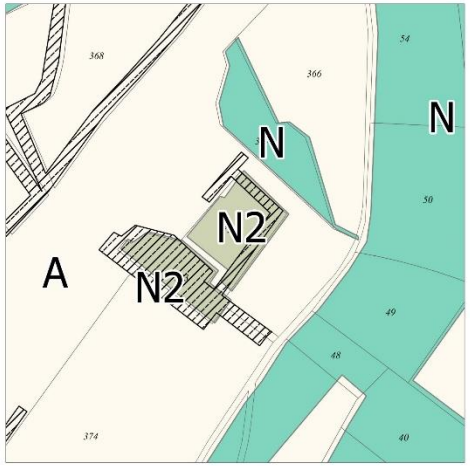




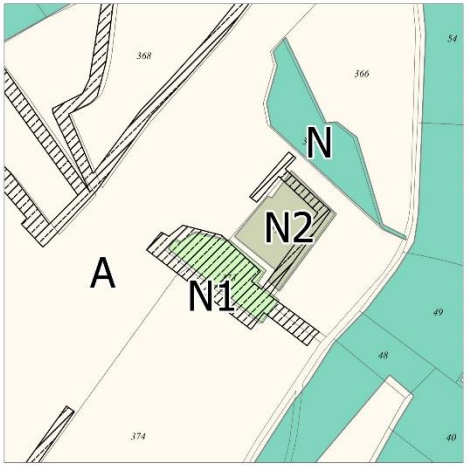
Source : Extrait du dossier réalisé par E. Prié, architecte du patrimoine

PIÈCE MODIFIÉE PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE : LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Afin de rendre possible la rénovation des bâtiments de la Mestroune, la présente modification simplifiée vise à faire évoluer le zonage, en reclassant la parcelle concernée en N1.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait de la modification simplifiée

L'objet de la modification ne nécessite aucune autre évolution des pièces du PLU en vigueur.

ANNEXE

Extrait du compte rendu : Suite à la Tournée du 24 Septembre 2020

CORDES SUR CIEL	TOURNEE ABF-
	THEME : URBANISME **OBJET** : COMPTE RENDU DE LA TOURNEE DE MONSIEUR L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE France **CONTACT** : MARIE-ANNE GISTAU 05 63 56 00 40 TOURNEE ABF du : **24 Septembre 2020**

PRESENTS ET DIFFUSION				
Intervenants	**Organisme**	**Présents**	**Absents**	**Diffusion**
Patrick GIRONNET	UDAP 81	X		
Renée GAUTIER	Commune de Cordes sur Ciel	X		
Jean claude LAVI	Commune de Cordes sur Ciel	X		
Bernard ANDRIEU	Commune de Cordes sur Ciel			X

Heure de RV	Lieu	Nom du Pétitionnaire	Téléphone	Objet AVANT PROJET
16 h	Visite sur Site	**Madame Pascal BRAGHIERI**	**05 63 56 00 70** **06 76 11 04 08**	Avant-Projet sur Bâtiments pour Madame PRIE LA MESTROUNE

- **Pour le compte d'Emmanuelle PRIE, architecte du patrimoine et son époux Zakaria KHALFAOUI, designer industriel.**

- Le site de La Mestroune fait partie intégrante du Site inscrit de la commune de Cordes-sur-Ciel et à ce titre bénéficie d'une protection.
- Tout aménagement requiert l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cordes-sur-Ciel classe la parcelle en zone N2. Cette zone naturelle permet la restauration des bâtis mais ces opérations « ne sont pas destinées à usage d'habitat »
- La préservation de cet ensemble architectural passe par l'affectation d'une destination, compatible au bâti existant.
    - Restituer l'usage d'habitat permettrait sa sauvegarde.
    - Pour ce faire, le changement de secteur de la parcelle EST IMPERATIF, passant du secteur N2 au secteur N1 compatible avec cet usage.
- **La demande porte sur le changement de secteur de la parcelle 373 (du secteur N2 au secteur N1) afin que la construction puisse retrouver son usage premier, celui de l'habitation.**
- **Un dossier complet a été remis à Monsieur Gironnet par E. Prié, architecte du patrimoine, qui souhaite réaliser cette acquisition et cette réhabilitation !**
- **Monsieur Gironnet se déclare favorable à cette demande et insiste pour que Messieurs Bernard Tressols et Jean claude Lavi, portent ce dossier et le fasse valider par le Conseil municipal de Cordes sur Ciel et Le Conseil Communautaire de la 4C.**

Mairie de CORDES SUR CIEL (TARN)

JEAN CLAUDE LAVI, Délégué au développement économique, aux travaux neufs et aux affaires foncière