



Rue de Bezelles ZA de Roumagnac  
81600 GAILLAC  
05.63.41.18.43  
sebastien.charruyer@urba2d.com



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MONTS DE LACAUNE  
MONTAGNE HAUT LANGUEDOC  
Place Général de Gaule – 81 230 Lacaune  
Contact : 05 32 11 09 25 – contact@ccmlhl.fr

## DEPARTEMENT DU TARN

# COMMUNAUTE DE COMMUNES MONTS DE LACAUNE - MONTAGNE DU HAUT LANGUEDOC

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES MONTS DE LACAUNE

*PLUI approuvé par délibération du Conseil  
Communautaire en date du 8/07/2024*

*Le Président : Daniel VIDAL*



### **3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES MONTS DE LACAUNE (81)



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



**EURL URBA2D**

Au capital social de 8000€ RCS Albi 515 193 811 n°TVA FR 32515493811

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac – 81 600 Gaillac

Contact : 05.63.41.18.43 – [sebastien.charruyer@urba2d.com](mailto:sebastien.charruyer@urba2d.com)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MONTS DE LACAUNE

MONTAGNE HAUT LANGUEDOC

Place Général de Gaule – 81 230 Lacaune

Contact : 05 32 11 09 25 – [contact@ccmlhl.fr](mailto:contact@ccmlhl.fr)



# Préambule

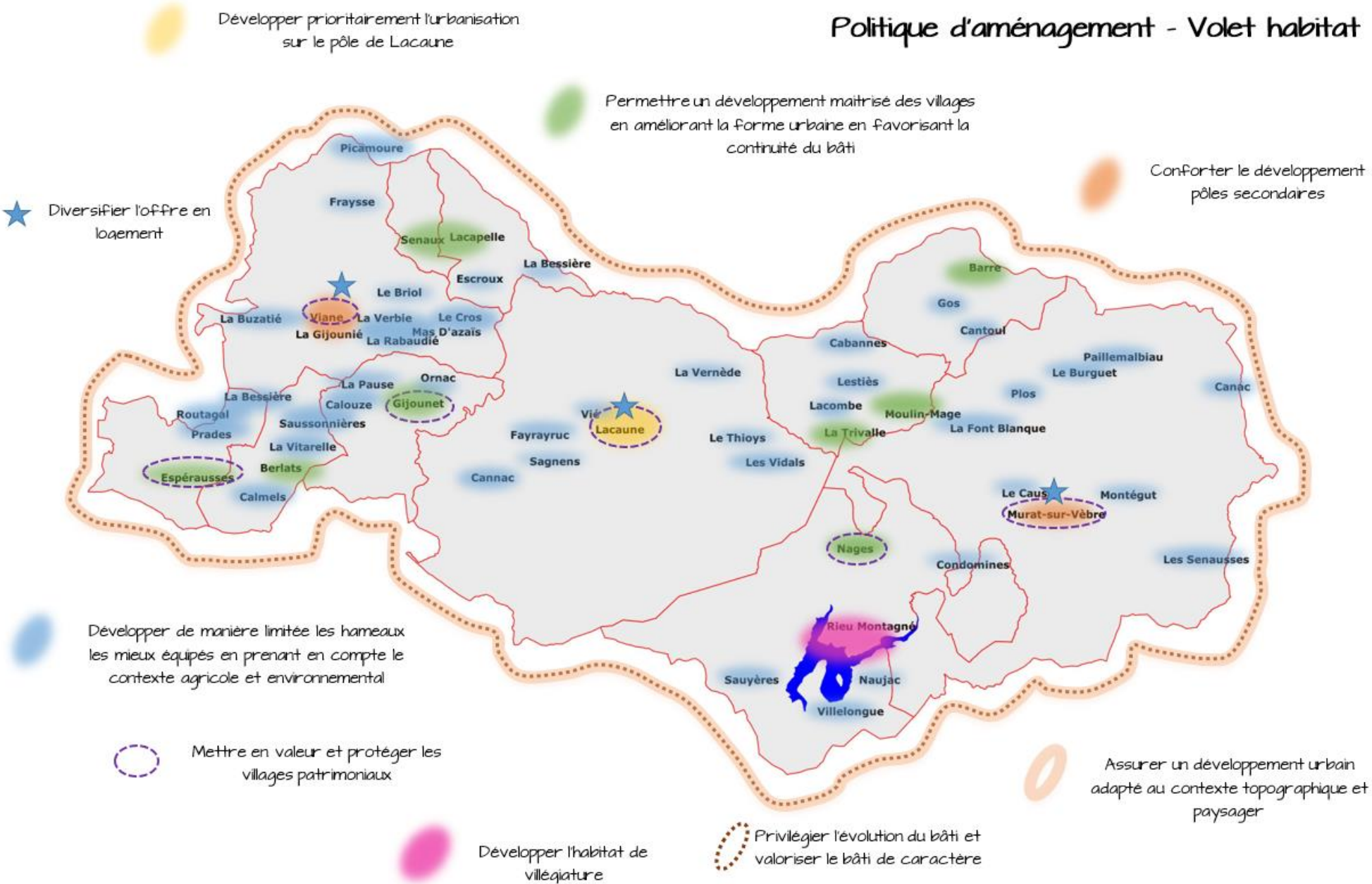
Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** se décline en **6 politiques** prévues par le code de l'urbanisme :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de qualité des paysages,
- de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

*=> Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Politique d'aménagement - Volet habitat



Développer prioritairement l'urbanisation sur le pôle de Lacaune

Permettre un développement maîtrisé des villages en améliorant la forme urbaine en favorisant la continuité du bâti

Conforter le développement pôles secondaires

★ Diversifier l'offre en logement

Développer de manière limitée les hameaux les mieux équipés en prenant en compte le contexte agricole et environnemental

○ Mettre en valeur et protéger les villages patrimoniaux

● Développer l'habitat de villégiature

○ Privilégier l'évolution du bâti et valoriser le bâti de caractère

○ Assurer un développement urbain adapté au contexte topographique et paysager

# La politique d'aménagement

## • VOLET HABITAT

### Développer prioritairement l'urbanisation sur le pôle Lacaune

- *Organiser le développement urbain par des opérations d'aménagement d'ensemble.*
- *Rendre le centre ville plus attractif par des opérations de renouvellement urbain et d'aménagement ...*

### Conforter le développement des pôles secondaire de Murat-sur-Vèbre et de Viane

- *Maitriser le développement à proximité des équipements en privilégiant la continuité avec l'urbanisation existante*
- *Densifier les espaces urbanisés en fonction des contraintes topographiques...et résorber la vacance sur les centres anciens*

### Favoriser la diversité de l'offre en logement (taille , vocation intergénérationnelle et sociale...) en particulier sur Lacaune, Viane et Murat

### Permettre un développement maîtrisé des villages en améliorant la forme urbaine en favorisant la continuité du bâti

- *Permettre l'extension limitée des villages et des principaux hameaux afin d'améliorer la forme urbaine*
- *Densifier les espaces urbanisés en fonction des contraintes topographiques...*

### Développer de manière limitée les hameaux les mieux équipés en prenant en compte le contexte agricole et environnemental

### Permettre le remplissage des « dents-creuses » dans les hameaux les plus proches des équipements et sans contrainte agricole et environnementale

### Privilégier l'évolution du bâti et valoriser le bâti de caractère


- *Permettre l'extension limitée des habitations et des annexes en zone agricole et naturelle*
- *Permettre le changement de destination des anciens bâtiments d'origine agricoles (grange, bergerie, étable...)*


### Assurer un développement urbain adapté aux contextes topographique, architectural et paysager


### Mettre en valeur et protéger les villages patrimoniaux (Gijounet, Espérausses, Viane, Nages et Murat)


### Développer l'habitat de villégiature sur le secteur de Rieumontagné

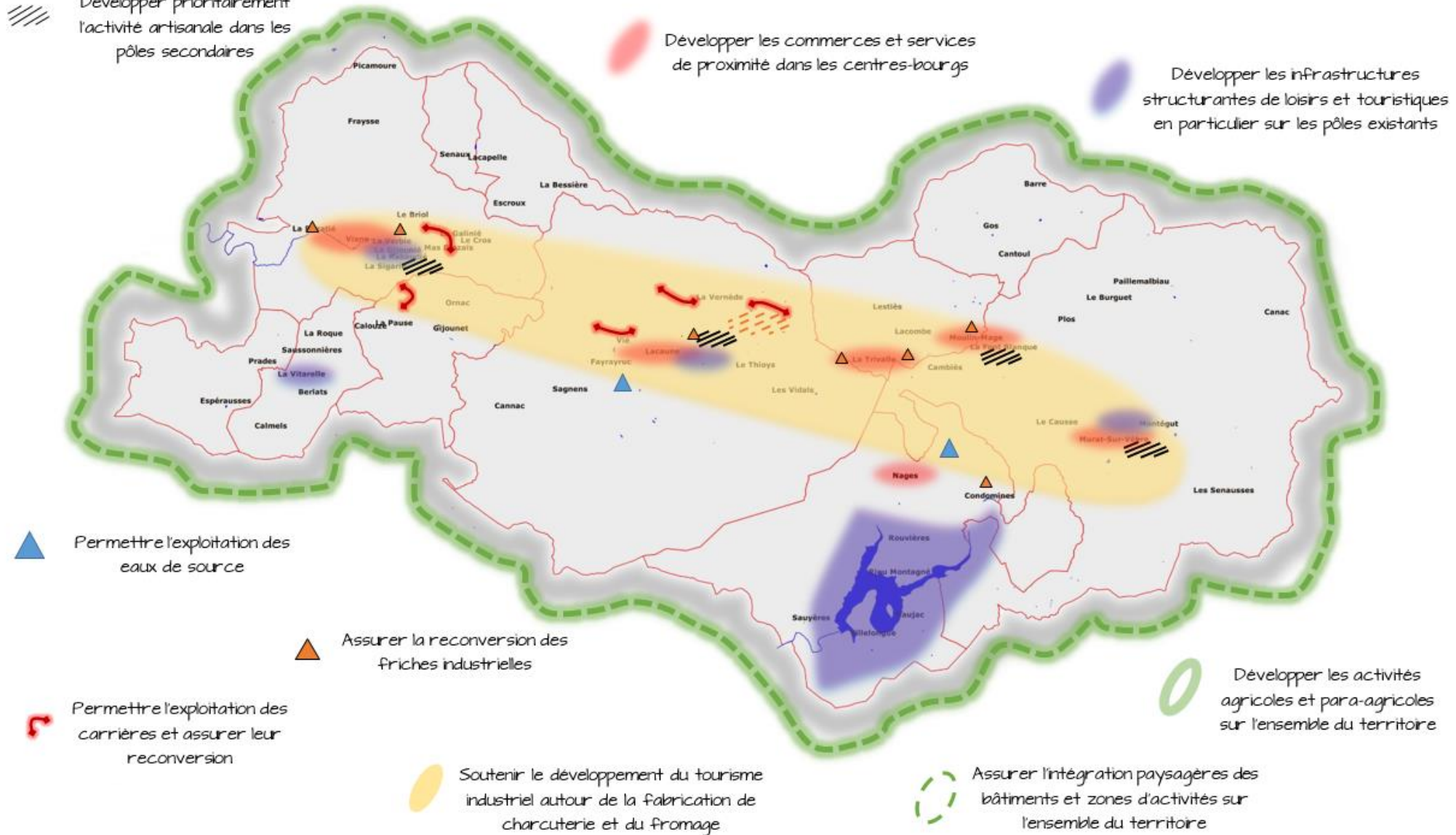
Politique d'aménagement - Volet : activités économiques et touristiques


 Permettre prioritairement le développement de l'activité industrielle et tertiaire à Bel-Air et Merly


 Développer prioritairement l'activité artisanale dans les pôles secondaires


 Développer les commerces et services de proximité dans les centres-bourgs


 Développer les infrastructures structurantes de loisirs et touristiques en particulier sur les pôles existants





 Permettre l'exploitation des eaux de source

 Assurer la reconversion des friches industrielles

 Permettre l'exploitation des carrières et assurer leur reconversion

 Soutenir le développement du tourisme industriel autour de la fabrication de charcuterie et du fromage

 Assurer l'intégration paysagères des bâtiments et zones d'activités sur l'ensemble du territoire

 Développer les activités agricoles et para-agricoles sur l'ensemble du territoire

# La politique d'aménagement

## • VOLET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES

Permettre le développement des activités industrielles et du tertiaire

- *Développer l'activité économique industrielle prioritairement sur les zones d'activités de Lacaune (Bel-Air et ZAE de Merly).*
- *Conforter les activités existantes et développer les filières (bois, agroalimentaire...) sur l'ensemble du territoire.*

Permettre l'exploitation des ressources naturelles

- *Permettre l'exploitation des eaux de source principalement sur les communes de Nages et de Lacaune .*
- *Poursuivre l'exploitation des carrières et en assurer leur reconversion.*

Assurer la reconversion des friches industrielles identifiées sur les communes de Lacaune, Nages, Moulin-Mage et Viane

Développer l'activité artisanale prioritairement dans les pôles secondaires (Viane et Murat)

Assurer l'intégration des bâtiments et zones d'activités sur l'ensemble du territoire

Soutenir le développement du tourisme industriel autour de la fabrication de charcuterie et du fromage

Développer les activités agricoles et para agricoles sur l'ensemble du territoire

- *Permettre le développement de l'activité agricole et de l'élevage en particulier.*
- *Soutenir la vente directe, les productions spécialisées, l'agrotourisme, les circuits courts...*

Développer les infrastructures touristiques structurantes (UTN) et de loisirs en veillant à leur insertion dans le site.

- *Privilégier l'implantation d'équipements sportifs et d'espaces de loisirs en particulier aux abords du lac du Laouzas (Nages) et à Lacaune.*
- *Conforter le développement touristique par le maillage des chemins de randonnées (pédestre, cycle, équitation...).*
- *Soutenir la diversification des structures de restauration et d'hébergement.*

Développer les commerces, services de proximité et activités compatibles avec l'habitat, en priorité dans les centres-bourgs de Viane, Lacaune, Nages, Moulin-Mage et de Murat

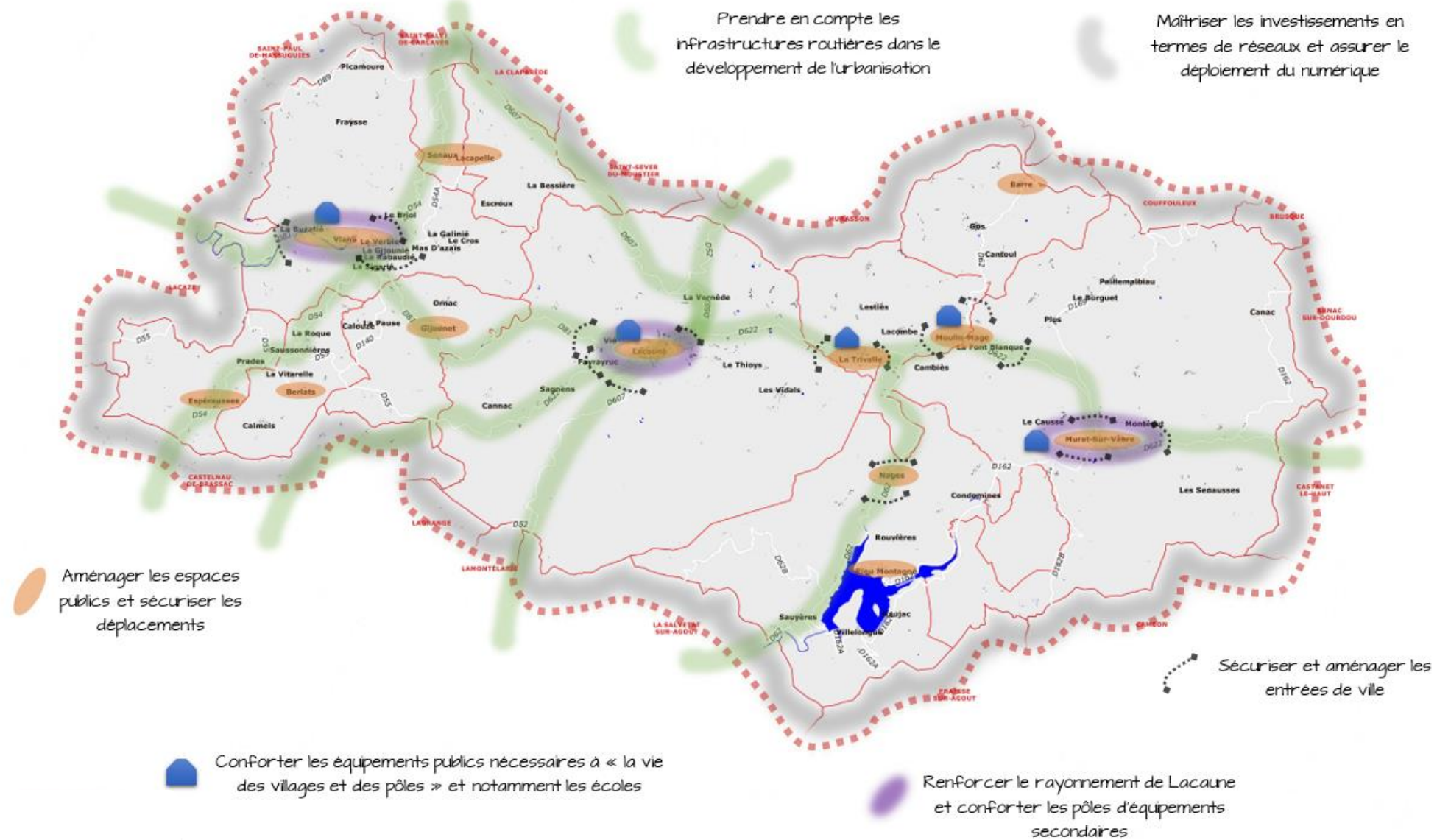


Renforcer l'utilisation des transports collectifs et en particulier le transport à la demande sur l'ensemble du territoire

Politique d'équipement - Volet transports, réseaux, équipements et espaces publics

Prendre en compte les infrastructures routières dans le développement de l'urbanisation

Maîtriser les investissements en termes de réseaux et assurer le déploiement du numérique



# La politique d'équipement

## • VOLET ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

### Renforcer le rayonnement de Lacaune et conforter les pôles d'équipements secondaires

- *Privilégier les équipements structurants et hébergements touristiques en particulier sur Lacaune, (centre-culturel, cinéma, médiathèque, projets innovants...)*
- *Développer les équipements de santé et les équipements de proximité sur Lacaune, Viane et Murat-sur-Vèbre*

### Conforter les équipements publics notamment scolaires, nécessaires à la « vie des villages et des pôles »

- *Pérenniser les structures scolaires afin de conserver une qualité d'enseignement et maintenir l'attractivité et la vie des villages.*
- *Permettre l'extension et l'implantation d'équipements de proximité (salle des fêtes, associative, aires de jeux, cimetières...)*

### Aménager les espaces publics et sécuriser les déplacements

- *Renforcer et sécuriser les liaisons douces inter-quartier.*
- *Créer des espaces de stationnement permettant de répondre aux besoins de redynamisation de l'habitat ancien et des commerces, équipements et services.*
- *Renforcer les liens piétons entre les équipements, commerces, services, l'habitat et les arrêts de bus.*

### Sécuriser et aménager les entrées de villes

- *Identifier les entrées de villes par le traitement des abords de la voirie adapté au contexte de chaque village.*
- *Stopper le développement linéaire de l'urbanisation*

# La politique d'équipement

## • VOLET RÉSEAUX ET TRANSPORT

### Maîtriser les investissements en terme de réseaux sur l'ensemble du territoire

- *Mettre en place d'assainissement collectif sur les villages disposant des réseaux de collecte des eaux usées*
- *Assurer une urbanisation plus dense en assainissement collectif afin de limiter la consommation d'espace et maîtriser la qualité des rejets au milieu naturel.*
- *Limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales afin de ne pas surcharger le réseau superficiel.*
- *Privilégier le développement urbain dans les secteurs les mieux desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité.*
- *Assurer le déploiement du Haut Débit sur l'ensemble du territoire.*
- *Assurer la lutte contre les incendies conformément au schéma départemental.*

### Prendre en compte les infrastructures routières dans le développement de l'urbanisation

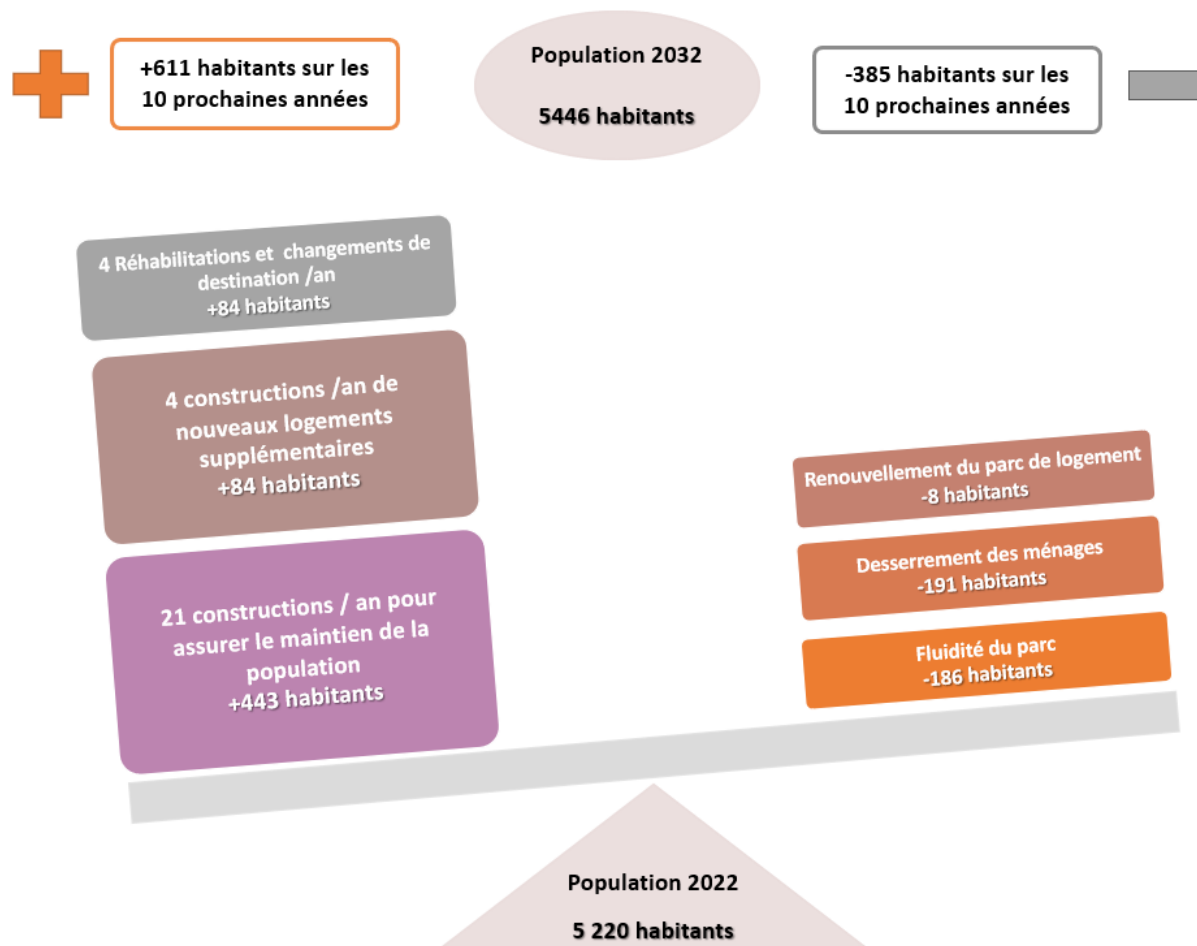
- *Limiter le développement le long des voies de faible gabarit.*
- *Adapter le recul des constructions aux abords des voies structurantes (RD) et en particulier des RD 622, 607 et 52.*
- *Favoriser les connexions entre les quartiers et aménager les entrées de ville et village et les déplacements doux .*
- *Prévoir des aménagements de sécurité routière sur les zones à risque.*
- *Créer une aire de covoiturage au Col de la Bassine*
- *Renforcer les installations de borne de recharge des véhicules électriques prioritairement sur Lacaune et les pôles secondaires*

### Renforcer l'utilisation des transports collectifs et en particulier le transport à la demande sur l'ensemble du territoire

- *Encourager l'utilisation du service de transport à la demande afin d'améliorer la mobilité des personnes âgées , en situation de handicap et des jeunes*
- *Développer l'urbanisation en priorité sur les communes desservies par les transports en commun*

# La politique d'urbanisme

Assurer une croissance démographique à 0,43 % par an soit 226 habitants supplémentaires sur 10 ans



Prévisions démographiques

	2022	accueil de population	2032
Barre	207	9	216
Berlats	104	4	108
Escroux	47	2	49
Espérausses	173	8	181
Gijounet	131	6	137
Lacaune	2478	107	2585
Moulin-Mage	318	14	332
Murat-sur-Vèbre	859	37	896
Nages	339	15	354
Senaux	34	1	35
Viane	530	23	553
<b>TOTAL CC ML</b>	<b>5220</b>	<b>226</b>	<b>5446</b>

*Les perspectives de développement démographiques sont liées aux prévisions de création d'emploi sur les prochaines décennies :*

Filières	Prévision de création d'emplois	Nbre d'habitants accueillis
COMMERCE/ARTISANAT	53	138
FILIERE BOIS	40	104
GRANIT	0	0
CHARCUTERIE-SALAIISON ET AUTRE AGROALIMENTAIRE	140	364
EAUX DE SOURCE	19	49
AGRICULTURE-DIVERSIFICATION	0	0
TOURISME	60	156
ESS	15	39
TIC	20	52
ENR	15	39
ACCUEIL PERS. AGEES - PERS. HANDICAPEES	60	156
<b>TOTAL GAIN LIE A LA CREATION D'EMPLOI</b>	<b>422</b>	<b>1097</b>
<b>ACCUEIL AMELIORATION CADRE DE VIE</b>		<b>292</b>
<b>TOTAL GENERAL SUR 20 ANS</b>		<b>1389</b>
<b>POUR LES 10 PROCHAINES ANNEES</b>		<b>695</b>

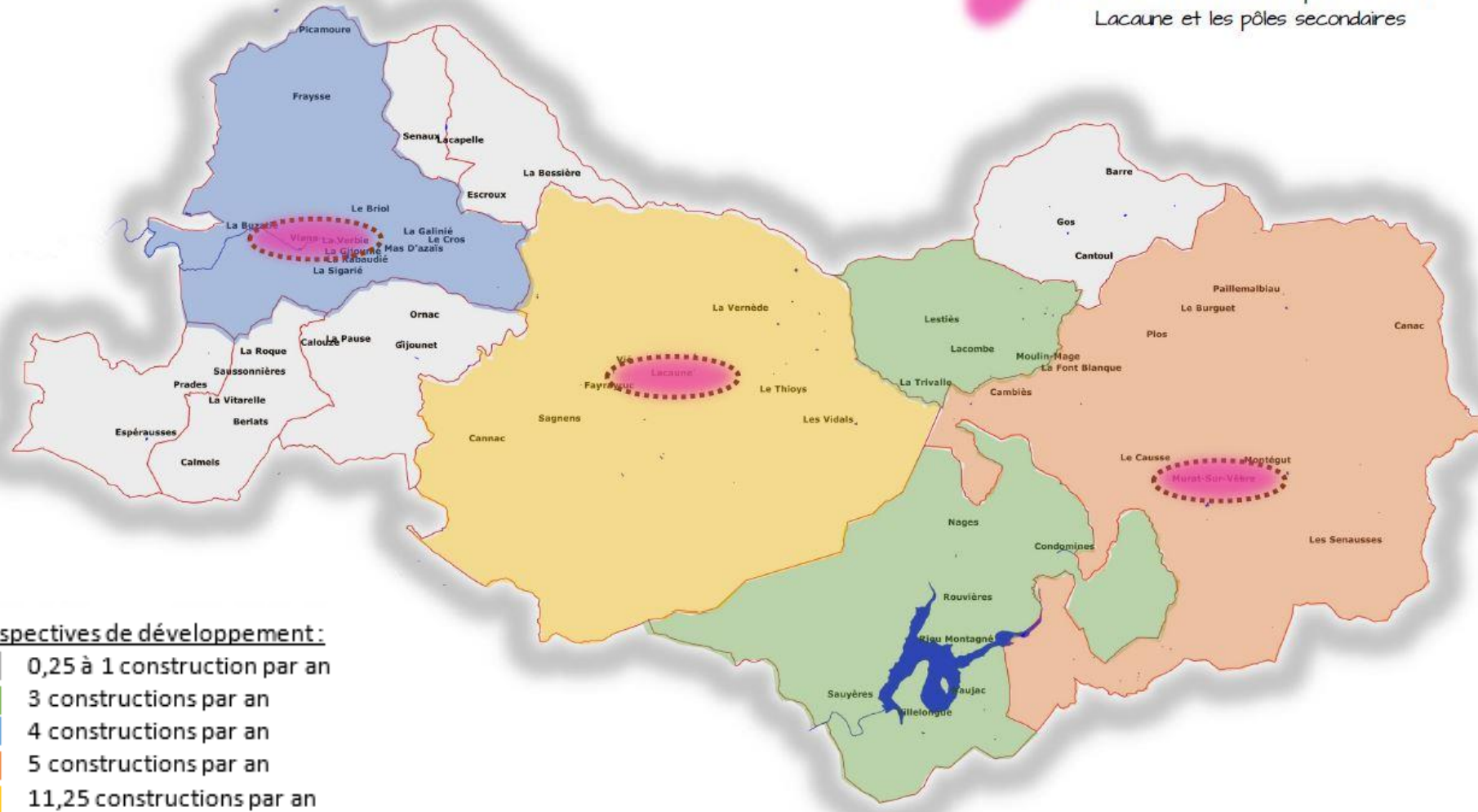
*Sur les 10 prochaines années près de 700 habitants pourraient être accueillis sur le territoire communautaire, ce qui conduit à développer les zones d'activités et l'économie agricole et touristique.*



Développer le parcours résidentiel par le logement locatif en particulier sur Lacaune et les pôles secondaires



Encourager une politique de renouvellement urbain en particulier sur Lacaune et les pôles secondaires



## Développer la mixité sociale


- *Développer le parcours résidentiel par la création de logements locatifs (T2, T3) pour favoriser l'arrivée des populations jeunes en particulier sur Lacaune et les pôles secondaires,*
- *Maîtriser l'accueil de villégiature principalement sur Rieumontagné (soit environ 30 logements) et en réhabilitation du bâti ancien.*

## Engager une politique de renouvellement urbain sur Lacaune et les pôles secondaires

- *Rendre plus attractifs les centres bourgs par la démolition de bâtisses dégradées ou inadaptées afin d'aménager des espaces de stationnement, des liaisons piétonnes et voies d'accès, espaces verts et de jardins.*

# Besoin en matière de constructions nouvelles

## Prévisions territorialisées en matière de logement par an




COMMUNES	Nb. Logements	réhabilitation et changements de destination
Barre	0,75	0,25
Berlats	0,75	0,25
Escroux	0,25	0,00
Espérausses	0,75	0,25
Gijounet	0,75	0,25
Lacaune	10,00	1,25
Moulin-Mage	3,00	0,25
Murat-sur-Vèbre	5,50	0,75
Nages	4,00	0,25
Senaux	0,25	0,00
Viane	4,00	0,50
<b>TOTAL</b>	<b>30,0</b>	<b>4,0</b>

*30 logements par an plus 4 logements par l'évolution du bâti (changements de destination et réhabilitations des logements vacants)*

*=> Surface constructible à définir de 35 ha sur les 10 prochaines années hors rétention foncière soit 50 ha en prenant en compte la rétention foncière*

## Identification des besoins en surfaces constructibles



COMMUNES	Surfaces des parcelles (m <sup>2</sup> )	Coef. de rétention foncière	Surface avec rétention	Surface réellement consommée
Barre	1 500	1,5	1,69 ha	1,1 ha
Berlats	1 500	1,5	1,69 ha	1,1 ha
Escroux	1 500	1,5	0,56 ha	0,4 ha
Espérausses	1 500	1,5	1,69 ha	1,1 ha
Gijounet	1 500	1,5	1,69 ha	1,1 ha
Lacaune	1 000	1,4	14,00 ha	10,0 ha
Moulin-Mage	1 200	1,4	5,04 ha	3,6 ha
Murat-sur-Vèbre	1 200	1,4	9,24 ha	6,6 ha
Nages	1 200	1,4	6,72 ha	4,8 ha
Senaux	1 500	1,5	0,56 ha	0,4 ha
Viane	1 200	1,4	6,72 ha	4,8 ha
<b>SURFACES DESTINÉES A L'URBANISATION EN HECTARE</b>			<b>50 ha</b>	<b>35 ha</b>

### Surfaces moyennes des parcelles

- **Lacaune** : 1000 m<sup>2</sup>/logement
- **Les communes pôles** : 1200 m<sup>2</sup>/logement
- **Communes rurales de montagne** : 1500 m<sup>2</sup>/logement

### Coefficient de rétention foncière

- **Communes rurales de montagne** : coefficient de rétention 1,5
- **Autres communes** : coefficient de rétention 1,4

# Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

## Production de logement dans le bâti existant

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
122 logements vacants en 2014 et 50 logements réhabilités en 10 ans	20 logements à créer en résidence principale par le changement de destination et 20 par la résorption des logements vacants	Economie de 4,8 ha de surface (40 logements x 1200 m <sup>2</sup> ).

## Production de logement par densification des espaces déjà bâtis

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
24,5 ha en BIMBY sont libres de construction dans les documents d'urbanisme actuels (nécessite un redécoupage parcellaire)	10 logements devraient se construire en BIMBY sans impact sur l'activité agricole	Economie de 1,20 ha de surface agricole (10 logements x 1200m <sup>2</sup> ).

## Réduction des surfaces constructibles

Surfaces constructibles dans les documents d'urbanisme	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
261 ha constructibles dont 237 ha pour l'habitat en extension et 24 ha en densification et 39 ha pour l'activité et les équipements	50 ha de surfaces permettant de développer l'habitat et 30 ha de surfaces permettant de développer l'activité et les équipements	Réduction de 210 ha de surfaces pour l'habitat et 9 ha pour l'activité et les équipements

## Maîtrise de la consommation d'espace pour la création de logement neuf

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
22 ha consommés pour 107 logements neufs	35 ha pour 300 logements neufs (300x 1200m <sup>2</sup> ),	Augmentation de 13 ha de surfaces sur 10 ans avec 200 logements créés en plus

## Réduction de la taille moyenne des terrains constructibles

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
La moyenne des parcelles construites était de 2200 m <sup>2</sup> par logement	Passer à une consommation moyenne de 1200 m <sup>2</sup> par logement	Réduire la taille des parcelles constructibles de 1000 m <sup>2</sup> par logement

## Gestion des activités économiques et les équipements publics

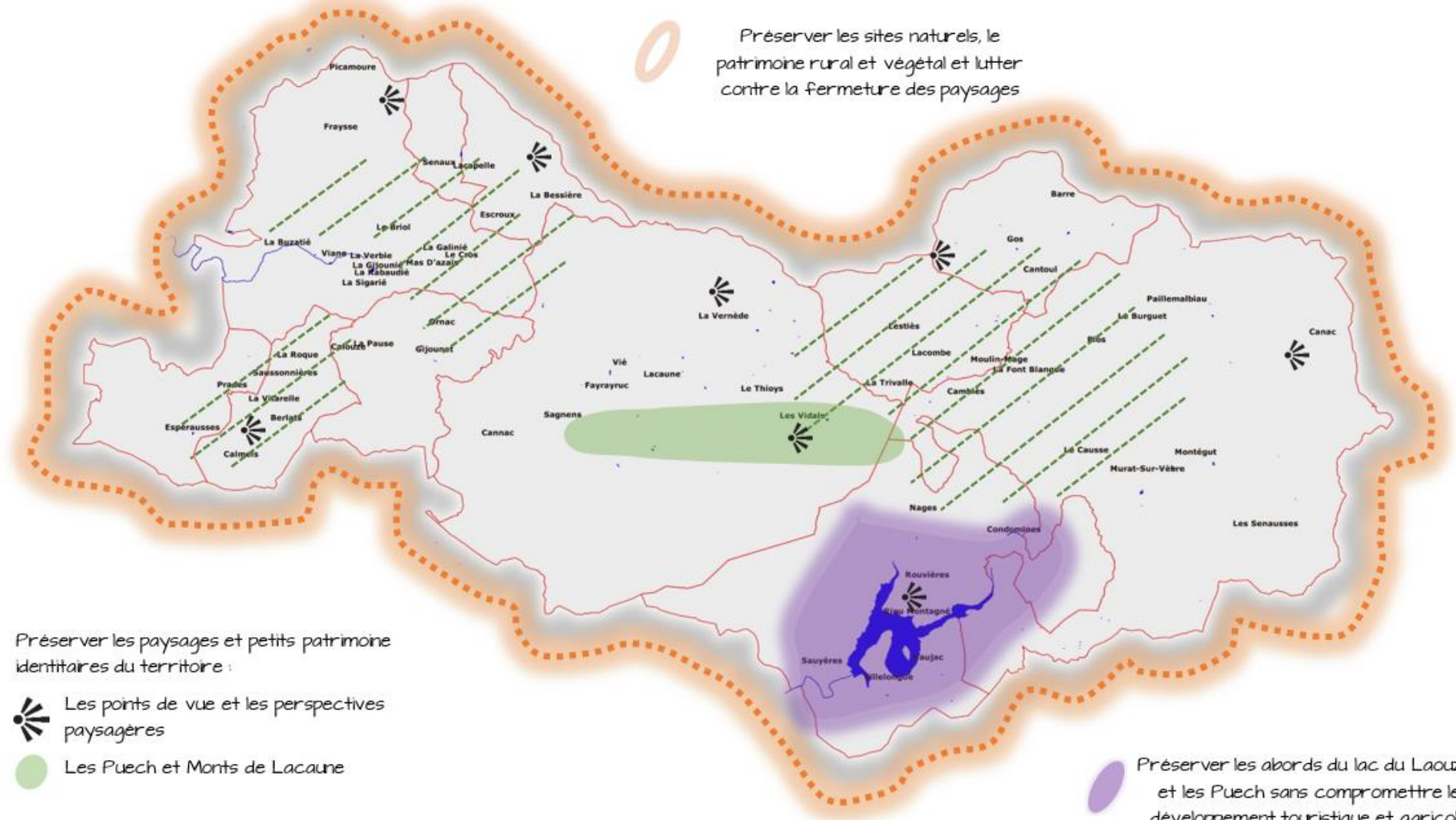
Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
Les entreprises qui se sont installées ont consommé 18 ha. Les équipements publics ont consommé 12 ha.	Développer la zone d'activité du Merly et de Bel air Développer deux pôles d'activité artisanal sur Murat Permettre l'extension des autres activités Développer les activités touristiques et de loisirs	20 ha de zone d'activité artisanale et industrielle à aménager, 10 ha nécessaires aux activités touristiques et de loisirs.

- ***Une consommation d'espace par l'habitat qui sera réduite de 1000 m<sup>2</sup> /logement***
- ***Une consommation par le développement économique estimée à 30 ha***



Politique de qualité des paysages


Protéger le patrimoine architectural et paysager des centres-anciens et des extensions urbaines


Préserver les sites naturels, le patrimoine rural et végétal et lutter contre la fermeture des paysages



Préserver les paysages et petits patrimoine identitaires du territoire :

-  Les points de vue et les perspectives paysagères
-  Les Puech et Monts de Lacaune

 Préserver les zones bocagères

 Préserver les abords du lac du Laouzas et les Puech sans compromettre le développement touristique et agricole

# La politique de qualité des paysages

## Préserver le patrimoine architectural et paysagers des centres-anciens et des extensions urbaines

- *Favoriser l'intégration des constructions par des règles d'implantation, de volume, de matériaux et de traitement des abords. Le Charte Architecturale et Paysagère du Parc servira de base à l'établissement du règlement.*
- *Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation qui permettront de garantir une qualité paysagère des extensions urbaines*

## Préserver les sites naturels et le patrimoine rural et végétal emblématique

- *Préserver les paysages naturels sur les Monts de Lacaune et mettre en valeur le patrimoine associé (statues-menhir...) par un maillage des chemins de randonnée*
- *Protéger le patrimoine vernaculaire (puits, moulins, fontaines, lavoirs, croix, chapelles et bâtiments de caractère identifiés...),*
- *Protéger les arbres remarquables, et pérenniser les alignements d'arbres, les haies et les bosquets aux abords des zones urbanisées.*

## Préserver les points de vue et les perspectives paysagères identitaires

- *Maintenir ou restaurer les points de vue sur les paysages lointains en particulier aux abords des routes départementales et créer des fenêtres sur les grands paysages.*
- *Conserver les silhouettes des villages et hameaux.*

## Préserver les abords du Lac Laouzas et les Puech sans compromettre le développement touristique et agricole

- *Protéger les pics et Puech identitaires des monts de Lacaune*
- *Protéger de l'éolien les abords du Laouzas*

## Préserver les zones bocagères et lutter contre la fermeture des paysages

- *Maintenir l'activité agricole et le pastoralisme*
- *Assurer la préservation des systèmes bocagers*



# La politique de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## Assurer une gestion économe des sols permettant le maintien et le développement de l'activité agricole

- *Mise en place d'orientations d'aménagement en matière de densité adaptées aux trames urbaines.*

## Préserver les espaces agricoles et dynamiser l'agriculture

- *Prendre en compte les contraintes agricoles (réciprocité...) dans les perspectives de développement urbain.*
- *Conserver une zone tampon entre l'urbanisation et les espaces et structures agricoles afin de limiter les conflits d'usages.*

## Prendre en compte les risques naturels

- *Prise en compte du risque d'inondation dans la vallée du Gijou, de la Vèbre et de leurs affluents.*

## Assurer une gestion durable des espaces forestiers dans le cadre de la charte du PNR

- *Protéger les boisements naturels aux abords des espaces urbanisés afin de limiter les risques d'érosion sur les versants abrupts.*

## Développer les énergies renouvelables (hydroélectricité, éolien, photovoltaïque...) dans le respect des enjeux du PNR



# La politique de préservation et de remise en état des continuités écologiques

## Préserver les corridors écologiques et les Trames Vertes et Bleues

- *Préserver les abords des cours d'eau.*
- *Préserver les espaces boisés d'intérêt patrimonial (feuillus).*
- *Préserver les zones humides identifiées.*

## Préserver la vallée du Gijou, de la Vèbre et de leurs affluents

- *Préserver les ripisylves de l'ensemble des cours d'eau et les prairies humides.*