

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Centre Tarn



Pièce n°2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Communauté de Communes
Centre Tarn



SOMMAIRE

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation	3
1. Localisation.....	3
2. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications	4

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le projet est accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1. Localisation

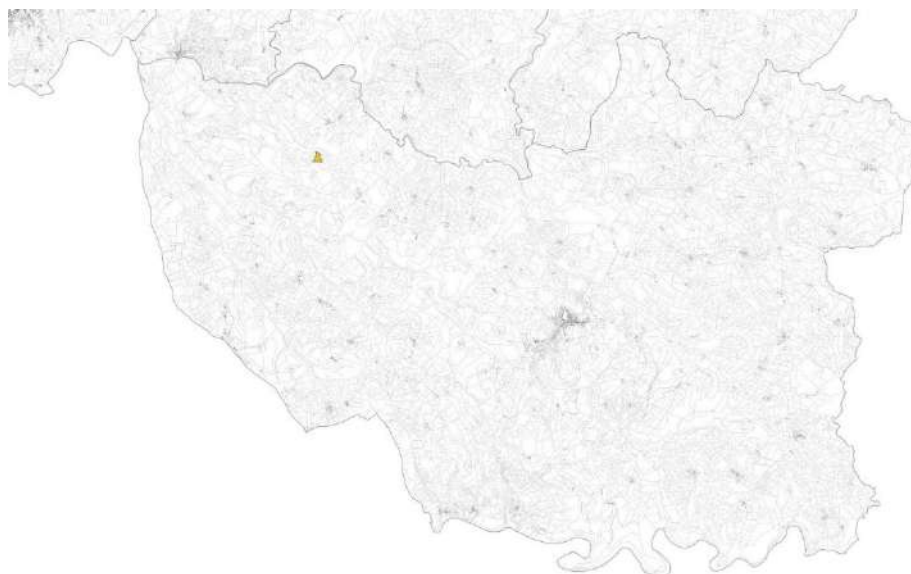
L'OAP se situe au nord-ouest de la commune Montredon-Labessonnié, à La Borie Maigre.

L'OAP est constituée des parcelles **A0003, A0004, A0005, A0006, A0007, A0008, A0009, A0010, A0011, A0012, A0013, A0014, A0016, A0040 et A0042.**

Sur le périmètre concerné par l'OAP, les parcelles A0004, A0003, A0010, A0011, A0012, A0014, A0040 et A0042 sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique de 2018, à la PAC.

Cette zone est descendante vers le nord-ouest.

La surface totale de l'OAP est 1,67 **ha**.



Localisation du projet au sein de la CCCT

2. Objectifs, philosophie du projet, programmation et justifications

Objectifs

L'OAP définie dans cette zone s'inscrit dans une volonté de créer de nouvelles activités sur le territoire intercommunal, en lien avec l'activité agricole et d'encourager la diversification de cette activité.

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit dans un souhait de développer et de créer de nouvelles activités sur l'intercommunalité en lien avec l'agriculture. Des locaux techniques pour la mise en œuvre de la ferme seront créés, en partie dans les bâtiments existants. Le projet s'inscrit dans un souhait de renforcer l'activité agricole existante et de renforcer le lien entre consommateurs et producteurs, ruraux et urbains.

Programmation

La zone utilisera les bâtiments existants :

- une habitation légère de loisirs ;
- un gîte familiale ;
- un poulailler ;
- une fumière couverte.

La zone prévoit la réhabilitation :

- d'un bâtiment pour un local maraîchage intégrant une habitation pour le maraîcher ;
- d'un bâtiment pour un gîte de groupe de 25 personnes (à intérêt pédagogique et thérapeutique);
- d'un bâtiment pour un local d'élevage et pour la transformation fromagère

La zone prévoit également la création :

- d'un bâtiment pour loger un couple d'éleveur
- d'un bâtiment pour un local meunerie et boulange intégrant une habitation pour le paysan-artisan
- d'une zone de camping, de sanitaires et d'une salle d'animation (à intérêt pédagogique et thérapeutique) et une habitation pour l'animatrice

Un espace dédié à des jardins maraîchers seront réservés aux abords des habitations comme indiqué dans le schéma ci-dessous.



Justification

Le projet s'inscrit donc dans un souhait de diversifier l'activité agricole sur la commune et sur l'intercommunalité. Les bâtiments présents sur la zone seront réhabilités et permettront ainsi un développement de l'activités en limitant la consommation d'espace agricole pour de la construction. Les surfaces agricoles réduites, le seront dans le but de développer l'activité agricole et para-agricole (accueil pédagogique et thérapeutique en lien avec l'agriculture).

Orientations

> Hauteur, implantation et densité des constructions : Le projet défini sur la zone prévoit la création de plusieurs constructions :

- Habitations,
- Bâtiments pour l'activité.

Les nouvelles constructions seront en R+1 maximum. Les constructions existantes devront être maintenues dans leur hauteur actuelle.

Une zone de camping sera également créée sur le projet.

L'implantation et la densité bâtie des constructions seront compatibles avec le schéma correspondant.

> Préservation du cadre de la zone de projet : Les aménagements prévus s'inscrivent dans un espace d'ores-et-déjà construit. La préservation de la végétation autour de la zone permettra de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions et participera à encourager le cadre de vie rural du territoire.

> Raccordement aux réseaux : Le développement autorisé de la zone profitera des réseaux existants (adduction en eau potable, raccordement électrique). L'assainissement des eaux usées se fera par des systèmes d'assainissement individuels ; la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. L'accès se fera par la voie existante et aucune nouvelle voie structurante n'est à créer. Si le projet le nécessite, une voie de desserte secondaire, permettant de se rendre à la zone de camping pourra être envisagée.

> Conditions d'hygiène et à la sécurité des constructions autorisées : La sécurité des biens et des personnes pourra être assurée par les services de secours disposant d'un accès au site.