

Département de la Haute-Garonne

Commune de **BERAT**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté le 29 juin 2012

Enquête publique du 03 12 2012 au 10 01 2013

Approuvé le 15 avril 2013



1.1 – Rapport de présentation

CHAPITRE 1 :	5
DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	5
1.1. PRESENTATION GENERALE	6
1.1.1. Situation géographique.....	6
1.1.2. Situation administrative.....	7
1.1.3. Intercommunalité.....	8
1.1.4. Cohérence du PLU avec les autres documents planificateurs.....	9
1.2. LE CADRE DE VIE	11
1.2.1. Le paysage	11
1.2.2. L'urbanisation et l'architecture	12
1.2.3. La voirie et les déplacements.....	20
1.2.4. Les équipements.....	22
1.2.5. Les réseaux	24
1.2.6. Les servitudes d'utilité publique	24
1.3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	25
1.3.1. La démographie.....	25
1.3.2. La population active	28
1.3.3. Le logement	31
1.3.4. Les activités économiques.....	34
1.3.5. Le diagnostic agricole	37
CHAPITRE 2 :	39
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	39
2.1. LE MILIEU PHYSIQUE	40
2.1.1. Le contexte climatique	40
2.1.2. La géologie	41
2.1.3. Le relief.....	42
2.1.4. L'hydrographie.....	43
2.2. LE MILIEU NATUREL.....	44
2.2.1. Caractérisation du territoire	44
2.2.2. Les sites protégés et les espaces naturels d'intérêt écologique	45
2.2.3. Les différents milieux naturels.....	45
2.2.4. La trame verte et bleue	50
2.2.5. Les enjeux environnementaux.....	50

2.3. LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	52
2.3.1. La gestion des cours d'eau	52
2.3.2. La sensibilité de la ressource en eau.....	53
2.4. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES	55
2.4.1. Pollution des milieux aquatiques.....	55
2.4.2. Pollution atmosphérique	55
2.4.3. Nuisances sonores et sécurité routière	55
2.5. LES RISQUES MAJEURS	56
2.5.1. Les risques naturels.....	56
2.5.2. Les risques technologiques.....	58
CHAPITRE 3 :	59
LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....	59
3.1. LE BILAN DU PLU	60
3.2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	61
3.2.1. Les objectifs généraux	61
3.2.2. Présentation et justification du PADD	61
3.3. LES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES	65
3.3.1. Les zones urbaines.....	65
3.3.2. Les zones à urbaniser	Erreur ! Signet non défini.
3.3.3. La zone agricole	70
3.3.4. La zone naturelle	72
3.4. LES REGLES APPLICABLES A CHAQUE ZONE	74
3.4.1. Règles applicables aux zones urbaines	74
3.4.2. Règles applicables aux zones à urbaniser	79
3.4.3. Règles applicables à la zone agricole	81
3.4.4. Règles applicables aux zones naturelles.....	83
3.5. AUTRES LIMITATIONS REGLEMENTAIRES	85
3.5.1. Les emplacements réservés.....	85
3.5.2. Les éléments du paysage	85
3.5.3. Les bâtiments pouvant changer de destination.....	86
3.5.4. La zone inondable	87

CHAPITRE 4 :	88
INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	88
4.1. EVALUATION DES INCIDENCES	89
4.1.1. <i>Bilan global du PLU</i>	89
4.1.2. <i>Evolution de la population et du parc de logements</i>	90
4.1.3. <i>Exposition aux risques et aux nuisances</i>	91
4.1.4. <i>Les déplacements et la sécurité routière</i>	91
4.1.5. <i>La gestion de la ressource en eau</i>	92
4.1.6. <i>Les paysages, la gestion économe des sols</i>	92
4.2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	93
4.2.1. <i>Prévention des risques et des nuisances</i>	93
4.2.2. <i>Les déplacements et la sécurité routière</i>	94
4.2.3. <i>La gestion de la ressource en eau</i>	94
4.2.4. <i>Les paysages, la gestion économe des sols</i>	94

Chapitre 1 : **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

1.1. PRESENTATION GENERALE

1.1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

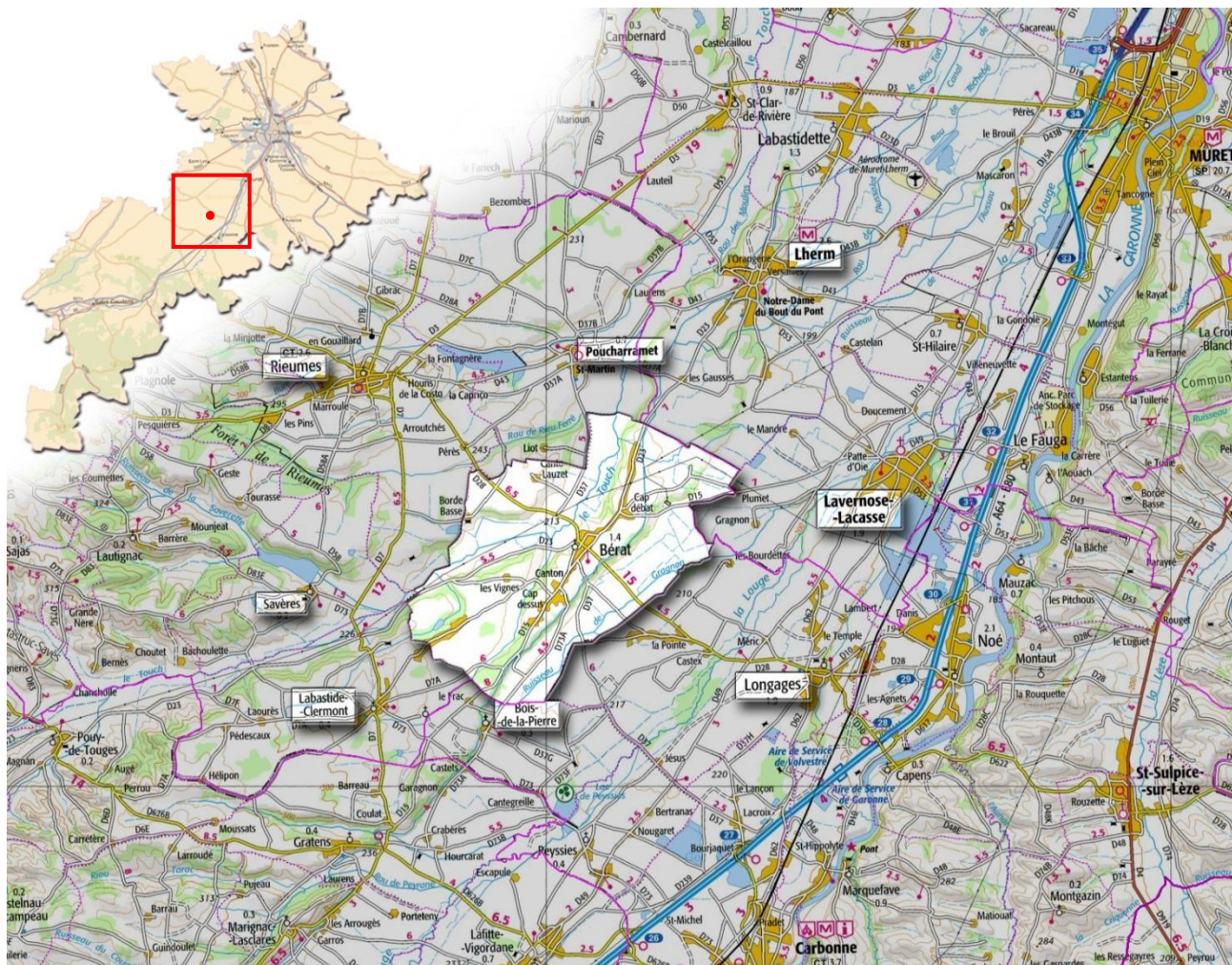
La commune de Bérat est une commune de Haute-Garonne, située à environ 40 kilomètres au sud-ouest de Toulouse.

Etablie sur la troisième terrasse de la Garonne, le territoire communal occupe une superficie de 2 446 hectares et son altitude varie entre 202 et 265 mètres. Il est traversé entre autre par le Touch et le canal de Saint-Martory.

Bérat est limitrophe des communes de

- Lherm
- Lavernose-Lacasse
- Longages
- Bois-de-la-Pierre
- Labastide-Clermont
- Savères
- Rieumes
- Poucharramet.

La commune bénéficie d'une situation plutôt privilégiée, à moins de 10 km de l'A 64 et sur un axe reliant les bassins de vie de Rieumes, Carbonne et Auterive (RD 28 puis RD 622).

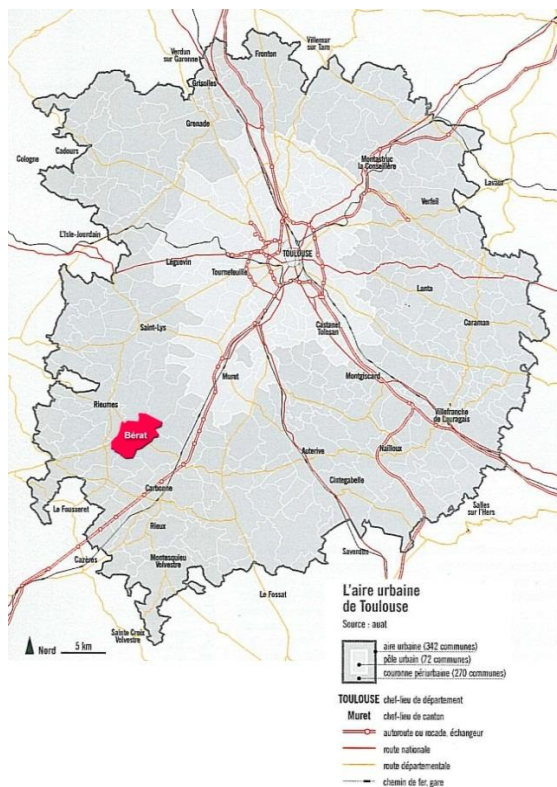


Source : IGN – Géoportail

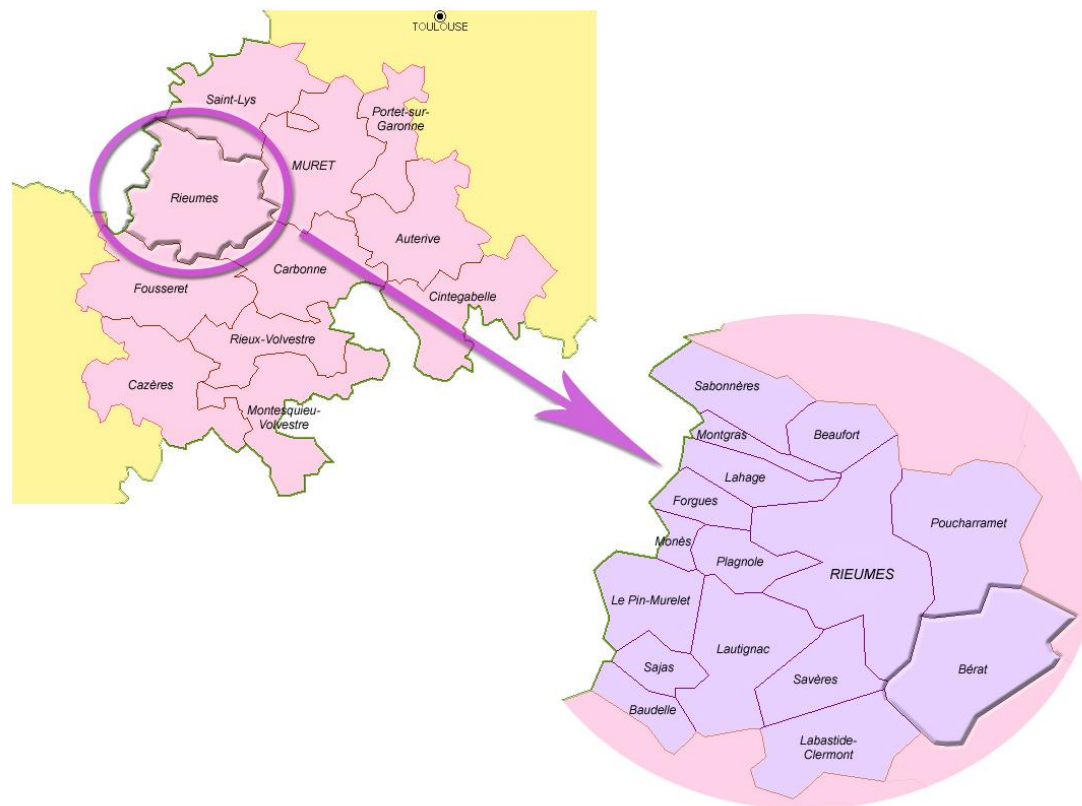
1.1.2. SITUATION ADMINISTRATIVE

Bérat appartient à l'arrondissement de Muret et au canton de Rieumes, qui comptaient respectivement 191 028 habitants et 9 322 habitants au recensement de 2007.

La commune est également située au sein de la couronne périurbaine de l'aire urbaine de Toulouse qui regroupe 342 communes.



Source : AUAT



Source : GeoFLA® ©IGN Insee 2011

1.1.3. INTERCOMMUNALITE

La commune de Bérat fait partie de la **Communauté de Communes du Savès** (Haute-Garonne), créée le 1^{er} janvier 2004 et qui regroupe actuellement 18 communes.

La communauté de communes exerce en lieu et place des Communes membres les compétences suivantes :

- **Développement économique :**
 - o Création et gestion des zones d'activités économiques.
 - o Soutien des activités industrielles, artisanales et agricoles.
- **Aménagement de l'espace :** Elaboration au sein du Pays du Sud Toulousain du Schéma de Cohérence territoriale qui organisera l'Aire Urbaine de Toulouse.
- **Politique du logement et du cadre de vie :** Elaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour promouvoir un logement social de qualité.
- **Protection et mise en valeur de l'environnement :** Elimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés.
- **Tourisme :** Création et gestion d'un Office du Tourisme chargé de promouvoir un tourisme de proximité, tout en menant des actions de développement des chemins de randonnées et de l'ensemble des atouts de l'espace commun (forêts, lacs, patrimoine,...etc.).
- **Transport à la demande :** Permet de faciliter le déplacement des personnes isolées à l'intérieur et à l'extérieur du territoire.
- **Petite enfance :**
 - o Création, aménagement, entretien et gestion des structures Multi-Accueil (crèches parentales, crèches municipales, haltes garderies) pour les enfants en âge pré maternel (0 à 3 ans).
 - o Création, aménagement, entretien et gestion des relais d'assistantes maternelles et de lieu d'accueil enfants parents (LAEP).
- **Culture :** Favoriser et promouvoir l'ensemble du territoire en soutenant les initiatives associatives d'intérêt culturel.

- **Ramassage des animaux morts ou errants.**
- **Développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication.**
- **Promotion des énergies renouvelables.**
- **Achat, entretien et mise à disposition aux Communes de matériels utilitaires divers.**
- **Création et gestion d'un service de portage de repas à domicile.**



Source : wikipédia

1.1.4. COHERENCE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS PLANIFICATEURS

► *Programme Local de l'Habitat*

La Communauté de Communes du Savès a décidé l'élaboration d'un PLH dans le cadre de sa compétence « Politique du logement et du cadre de vie ». Ce document, véritable outil d'orientation de la stratégie du développement de l'habitat, fixera les objectifs de production ou de rénovation de logements pour satisfaire les besoins du territoire et équilibrer la construction de logements, notamment en ce qui concerne la production de logements sociaux.

Débuté en décembre 2009, le PLH devrait être approuvé mi 2012.

► *Schéma de Cohérence Territoriale Sud Toulousain*

Le SCoT Sud Toulousain concerne le périmètre du Pays Sud Toulousain qui regroupe 99 communes comprenant :

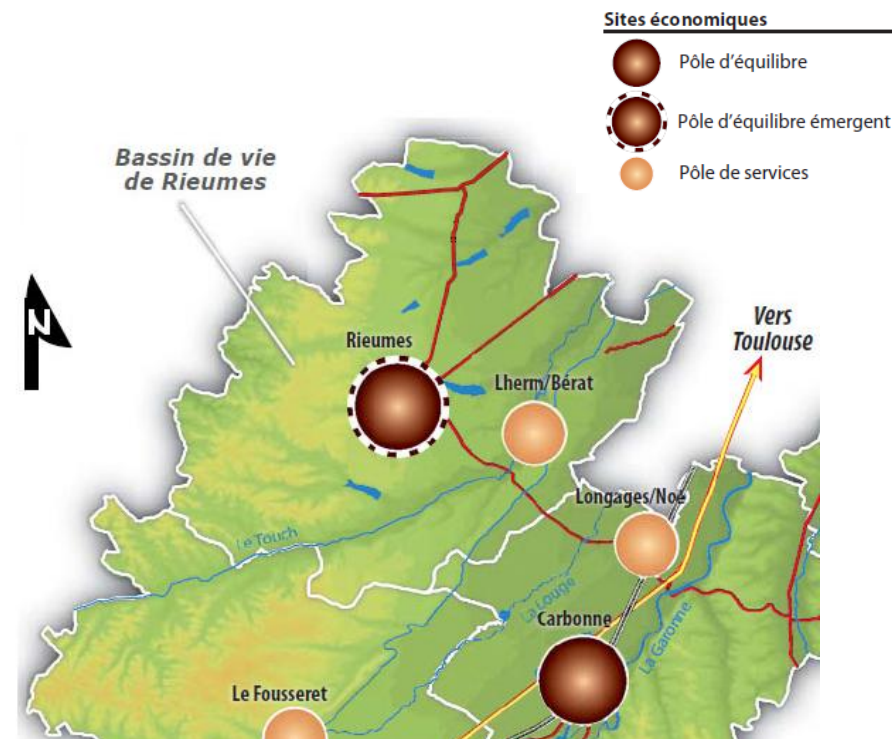
- les communautés de communes du Volvestre, Garonne Louge, du Savès, de la Vallée de l'Ariège, de la Louge et du Touch ;
- le Sivom de Cazères ;
- cinq communes indépendantes : Auribail, Gaillac Toulza, Marliac, Mauzac et Lahitère.

Ce territoire comptait environ 85 250 habitants en 2008 ; l'estimation au 1^{er} janvier 2010 étant de 92 000 habitants.

Afin de maîtriser progressivement la croissance démographique, le SCoT a défini un accueil maximum à l'horizon 2030, qui est d'environ 24 600 habitants, correspondant à une population totale de 116 600 habitants.

La commune de Bérat fait partie du bassin de vie de Rieumes, qui correspond à un pôle d'équilibre pour le développement du territoire du SCoT.

Différents objectifs ont été définis dans le SCoT pour ce bassin de vie, notamment au niveau démographique avec un objectif de 20 200 habitants en 2030, soit + 4 100 habitants entre 2010 et 2030.

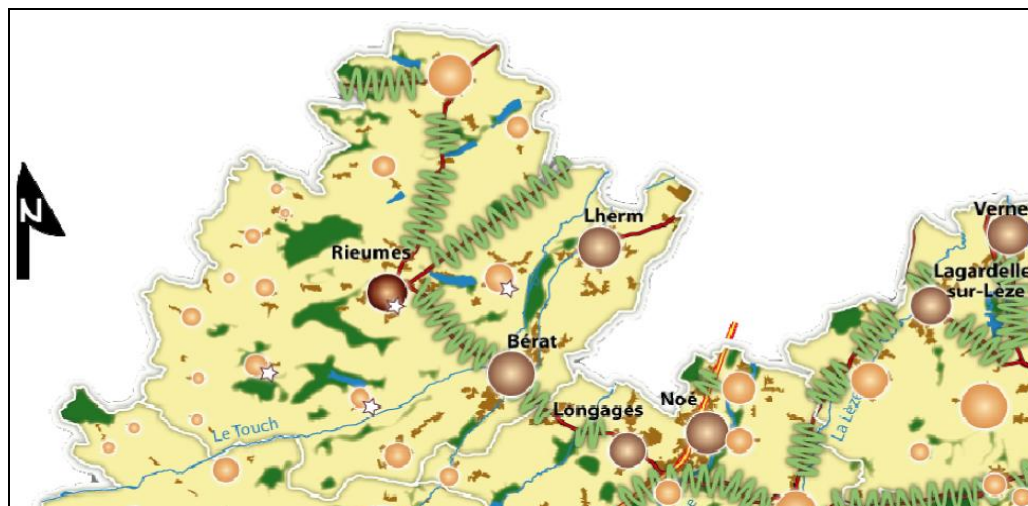


Une commune correspondant à un pôle de services au sein du bassin de vie de Rieumes.

Source : SCoT Sud Toulousain.

⇒ **En ce qui concerne la commune de Bérat, les objectifs à l'horizon 2030 sont :**

- **un seuil de 660 nouveaux logements**
- **une population d'environ 3 700 habitants**
- **une consommation d'espaces entre 35 et 70 ha.**



Polarités

- Pôles d'équilibre
- Pôles de services
- Autres communes

Protéger et valoriser le patrimoine architectural et urbain

- ☆ Patrimoine architectural et urbain à protéger et village de caractère

Assurer une urbanisation durable

- Espaces naturels et agricoles dominants à maintenir

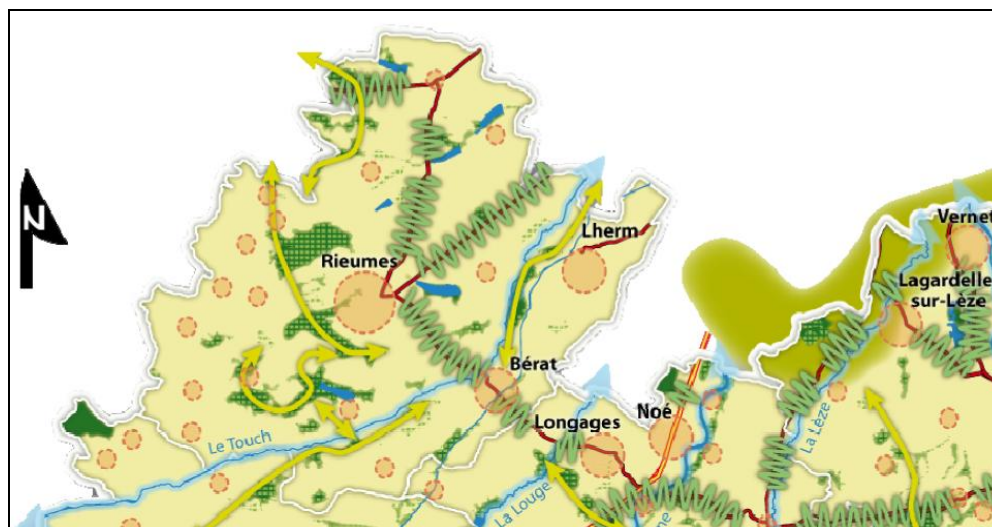
90
0
Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat en hectare à l'horizon 2030

- Coupures d'urbanisation

⇒ **Un pôle de services au sein du bassin de vie de Rieumes.**

⇒ **Un territoire concerné par le corridor bleu que constitue le Touch.**

⇒ **Un territoire où les boisements des coteaux constituent un corridor vert.**



Préservation des espaces naturels et agricoles

- Espaces naturels à enjeu
- Grands boisements

Maîtrise de l'urbanisation

- Développement en continuité des noyaux villageois
- Espaces naturels et agricoles dominants à maintenir
- Principales coupures d'urbanisation

Maintien et développement des continuités écologiques

- Corridors bleus
- Corridors verts
- Couronne verte de l'Agglomération Toulousaine

⇒ **Une commune où des coupures d'urbanisation sont à développer le long de la RD 28.**

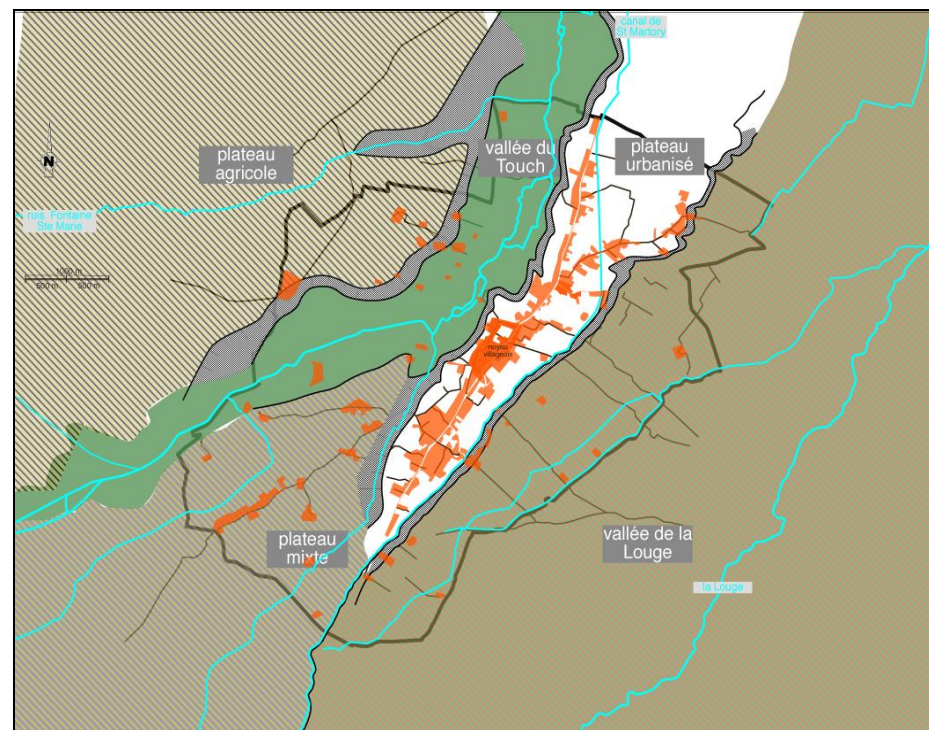
1.2. LE CADRE DE VIE

1.2.1. LE PAYSAGE

D'un point de vue général, la commune est située à la limite de deux unités paysagères : la vallée de la Garonne sur sa partie est et la Haute terrasse de la Garonne sur sa partie ouest.

De façon plus fine, on peut distinguer à l'échelle communale :

- **la vallée de la Louge** : dominée par les cultures céréalières intensives, elle se caractérise par un paysage agricole de type openfield. Les formations végétales venant ponctuer ce paysage sont quasi inexistantes.
- **la vallée du Touch** : elle correspond à une plaine agricole également dédiée à la céréaliculture et traversée par le Touch et sa ripisylve.
- **le plateau urbanisé** : situé de part et d'autre des vallées de la Louge et du Touch, le plateau s'étend sur toute la commune selon un axe nord-est / sud-ouest. Il rassemble l'essentiel de l'urbanisation de la commune, qui s'est développée de façon linéaire le long des RD 15 et 23, et accueille le canal de Saint-Martory. Ses pentes sont occupées par des boisements, caractéristiques de l'ambiance paysagère de la commune.
- **le plateau mixte** : localisé au sud-ouest du territoire, cet espace agricole, ponctué par quelques boisements et haies résiduelles, accueille les hameaux des Vignes et des Crocs.
- **le plateau agricole** : il correspond au nord-ouest de la commune et est occupé par un parcellaire agricole moins homogène que dans les vallées du Touch et de la Louge.



1.2.2. L'URBANISATION ET L'ARCHITECTURE

► Approche historique¹

■ Une occupation ancienne, un village d'origine médiévale

L'occupation humaine du territoire bératais remonte à la préhistoire, comme en attestent les sites de gisements préhistoriques présents sur la commune.

Le nom de Bérat n'apparaît quant à lui qu'au cours du X^{ème} siècle, notamment dans les actes de l'abbaye de Lézat. Au cours du XI^{ème} siècle, les hospitaliers de Poucharramet et l'abbaye de Lézat établissent une sauve² autour de l'église Saint-Pierre de Bérat, sur la base du village actuel. L'abbaye de Lézat établira un peu plus tard un prieuré qui se maintiendra jusqu'en 1710.

Au XII^{ème} siècle, par le jeu des alliances, Bérat passe du clergé à une des plus grandes seigneuries du Comminges, la maison d'Aspet. Au cours du XIII^{ème} siècle, la sauve laisse place à un village, groupé autour d'un château élevé sur une motte et entouré d'eau (à l'actuel emplacement du groupe scolaire). Suite aux périodes troubles du XIII^{ème} et du XIV^{ème} siècle (guerres seigneuriales, guerres de religion, guerre de Cent Ans), le château fut détruit, des vestiges subsistèrent jusqu'au XVIII^{ème} siècle.

Au cours du XV^{ème} siècle, les Coarraze, famille issue du Béarn, succèdent aux Aspet. La construction de l'église actuelle débute vers 1470, date de l'arrêt des conflits qui permet aux ecclésiastiques de reprendre leurs activités.

Au XVI^{ème} siècle s'établit une alliance entre les Coarraze et les Duffaur, originaires d'Armagnac. Les Duffaur de Coarraze s'établissent alors au domaine de Latour.

Aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, Bérat revient dans le giron de l'Eglise et fait partie de l'Evêché ainsi que de la jugerie de Rieux. Les de Papus, famille de marchands anoblis au siècle précédent, partagent la seigneurie de Bérat avec les Duffaur de Coarraze.

¹ Source : wikipedia.fr

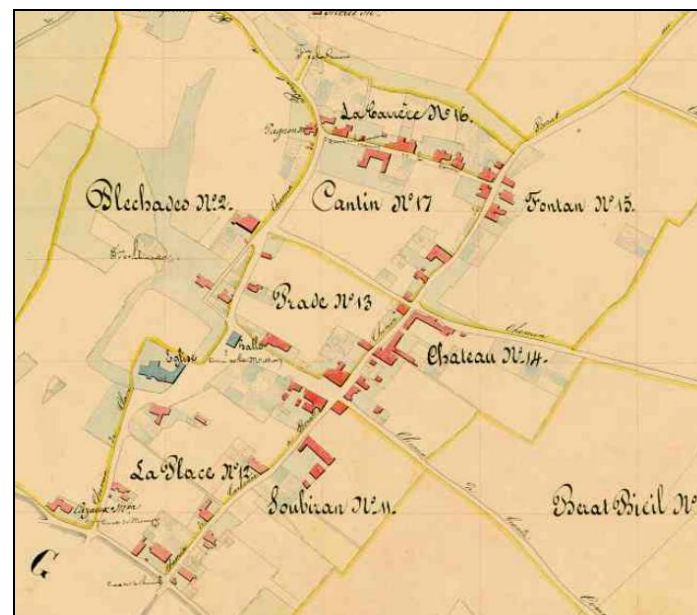
² Bourgade rurale fondée, dans le midi de la France, par des monastères à l'époque des défrichements des XI^{ème}-XII^{ème} siècles, pour servir de refuge aux fugitifs et aux errants.

Suite à la révolution mettant fin aux droits seigneuriaux, les titres se perdent et les biens seront partagés au début du XIX^{ème} siècle.

■ Le cadastre napoléonien (1839)³

Au XIX^{ème} siècle le noyau villageois s'apparente à un « village-rue » qui s'étire le long de la route de Gratens, de la route de Toulouse et du chemin de la Carrère.

Les bâtiments publics, tels que la halle (aujourd'hui transformée en mairie) et l'église sont situés à l'écart sur la partie est et n'occupent pas une place centrale comme c'est le cas actuellement.



Le village de Bérat

Le secteur de Cap de bat constitue à cette époque un hameau, organisé de la même manière que le noyau villageois, c'est à dire en linéaire de la route de Toulouse et de la route de Lavernose.

³ Source : Archives départementales de la Haute-Garonne.

En ce qui concerne le reste du territoire, plusieurs fermes sont déjà présentes et constituent des petits secteurs d'habitat diffus. Un hameau se dessine sur le secteur des Vignes, avec plusieurs bâtiments, encore présents aujourd'hui et qui constituent un noyau ancien de qualité.

▪ **Bérat aujourd'hui**

En 1968, la population de la commune était de 804 habitants et sa croissance n'a fait que continuer depuis cette date. Sous l'influence de l'agglomération toulousaine, l'attractivité du territoire s'est particulièrement accrue au cours des dernières années. L'urbanisation s'est ainsi développée sur l'ensemble du plateau, entre les vallées de la Louge et du Touch.

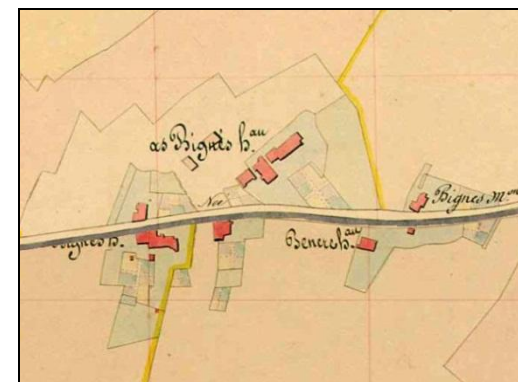
⇒ ***Face à une pression périurbaine croissante, le principal enjeu du PLU est de maîtriser l'urbanisation sur un territoire urbain très étendu.***

⇒ ***maintenir la qualité du cadre de vie***

⇒ ***éviter une banalisation des paysages***



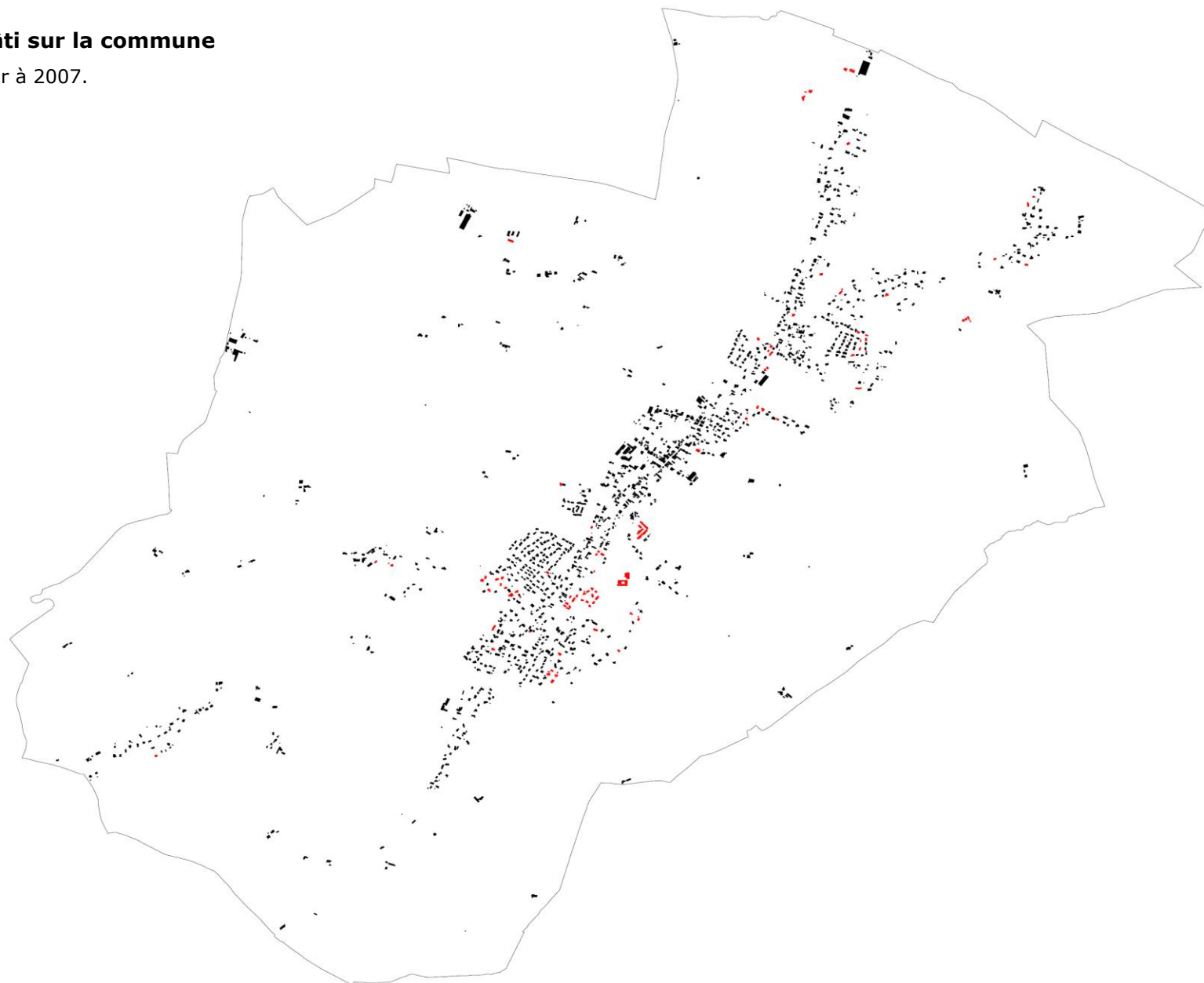
Le secteur de Cap de bat



Le hameau des Vignes

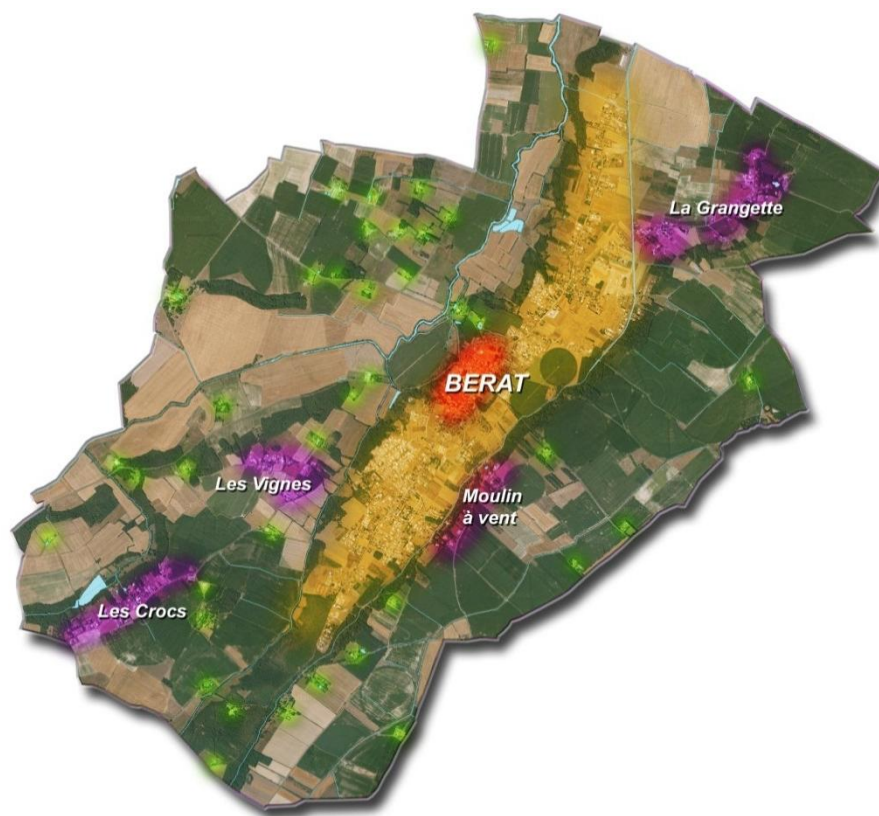
▪ **Localisation du bâti sur la commune**

En rouge, le bâti postérieur à 2007.



► Organisation générale

L'essentiel de l'urbanisation s'est développé sur le plateau, entre les vallées du Touch et de la Louge. Les RD 15 et 23 y ont guidé l'urbanisation de façon linéaire, sur plus de 4 kilomètres, constituant ainsi l'agglomération villageoise (orange sur la carte). Le centre-bourg (rouge) est implanté à la croisée des RD 15 et 28 et correspond à la partie la plus ancienne de la commune. Parmi les constructions isolées au sein de l'espace agricole (vert), quatre hameaux principaux peuvent être identifiés (violet).



► L'agglomération villageoise

■ Le centre-bourg

Le noyau ancien bératais s'organise autour de la place et des rues adjacentes : route de Gratens, route de Toulouse et route de Rieumes principalement. Le chemin Carrère, situé un peu plus loin de la place, accueille également des constructions anciennes qui lui confèrent un caractère très villageois.

Le bâti est généralement implanté à l'alignement de l'espace public ou en léger retrait. La mitoyenneté est courante mais ne s'impose pas. Route de Gratens et route de Toulouse, les constructions les plus anciennes adoptent une implantation traditionnelle, perpendiculaire à la voie principale : la façade principale est orientée vers le sud et se développe orthogonalement à la voie.

La majorité des équipements publics sont présents dans le centre: la mairie, l'école primaire, la bibliothèque, la salle polyvalente, l'église...



▪ Les extensions du centre-bourg

De part et d'autre du centre-bourg, les routes départementales ont guidé l'urbanisation. A l'exception du quartier d'habitat ancien de Cap de bat, le bâti correspond essentiellement à un habitat de type pavillonnaire, réalisé au coup par coup, ou plus récemment sous la forme d'opérations d'ensemble de type lotissement.

De façon générale, les constructions sont implantées en retrait de la voirie et en milieu de parcelle. Ce type d'urbanisation est particulièrement consommateur de foncier et participe au mitage du territoire et à la banalisation des paysages.

Au cours des dernières années, d'autres formes d'habitat ont vu le jour, diversifiant l'offre de logements :

- des logements individuels groupés, à vocation sociale, se sont construits sur les secteurs du Clavet et de Picohort,
- du petit collectif sur le secteur de Camin Carrette,.

Différentes formes d'urbanisation de la commune (échelle semblable) :



Coutelot



Fourcade



Fontan



Le Blanc



Picohort



Clavet



Camin Carrette

⇒ **Le Clavet : un nouveau pôle d'urbanisation**

Situé à environ 700 mètres au sud-ouest du centre-bourg, le secteur du Clavet constitue à l'heure actuelle un nouveau pôle centralisateur sur la commune. La présence des équipements sportifs (stade, terrains de tennis, skate park, boulodrome) et la construction récente de l'école maternelle et de la crèche, en font un secteur stratégique, dont la poursuite de l'aménagement constitue l'un des enjeux du PLU.



► **Les hameaux**

■ **La Grangette**

Le hameau de la Grangette se situe au nord-est du territoire et s'est développé le long de la voie communale n°5. Il ne présente pas de noyau ancien et se caractérise par un bâti de type pavillonnaire, implanté au milieu de parcelles d'environ 2500 m².

Le secteur à l'ouest de la voie communale est plutôt tourné vers l'espace agricole, tandis que le secteur est plutôt implanté au sein d'un secteur naturel boisé. Celui-ci constitue une limite avec l'exploitation agricole de Tresquéry, au nord-est.



▪ Les Crocs

Situé au sud-ouest de la commune, le hameau des Crocs correspond à une urbanisation pavillonnaire opérée en linéaire de la voie communale n°7. Le bâti s'est principalement développé au nord de cette voie, dans la continuité des constructions de la commune voisine de Labastide-Clermont.



Les Vignes

▪ Les Vignes

Le hameau de Vignes se localise à l'ouest de l'agglomération villageoise, le long des voies communales n°6 et n°7 ; le ruisseau des Feuillants le séparant de celle-ci. Tandis que le secteur situé au sud correspond à un bâti plutôt récent, implanté d'un seul côté de la voie et en retrait de celle-ci, le secteur au nord-ouest est constitué d'un petit noyau ancien, aux constructions de belles factures (maisons bourgeoises, granges ouvertes) auquel s'ajoutent quelques pavillons contemporains.

▪ Le Moulin à vent

Le Moulin à vent correspond à un secteur en rive droite du canal de Saint-Martory, à l'est du Clavet. Il correspond à de l'habitat pavillonnaire, implanté sur le flanc du plateau urbanisé, sur des parcelles de superficie importante et dans un environnement boisé. Ce secteur est principalement desservi par la RD 37 ; quelques constructions se sont également implantées le long du chemin rural dit de Las Terrènes.



Le Moulin à vent

▪ Les constructions isolées

Le reste du territoire communal est ponctué par des constructions isolées, correspondant majoritairement à du bâti ancien. Cet habitat diffus est dans la majorité des cas lié à une exploitation agricole encore en activité ou bien à d'anciennes fermes.

Ainsi, le bâti ancien traditionnel est souvent accompagné de bâtiments plus récents et plus adaptés aux pratiques agricoles actuelles.



Exploitations agricoles de Cantolaouzet et de Latour



Anciennes fermes sur le secteur de Daoune et des Taillades

1.2.3. LA VOIRIE ET LES DEPLACEMENTS

► La voirie

Le territoire communal est traversé par plusieurs routes départementales :

- **la RD28**, qui supporte un trafic non négligeable. Elle traverse le centre villageois et permet de rejoindre Rieumes au nord et Longages au sud. De par ce positionnement, elle s'inscrit comme une voirie primaire de désenclavement et une liaison transversale à affirmer dans les objectifs du SCoT.
- **La RD23**, d'axe ouest / nord-est, assure une desserte vers Pouy-de-Touges et Lherm.
- **La RD37** traverse Bérat du nord au sud et permet de rejoindre Poucharramet et Carbonne.
- **La RD15**, d'axe sud-ouest / nord-est, relie Lavernose-Lacasse et Gratens.
- **La RD73a** est un axe secondaire qui permet de rejoindre Bois-de-la-Pierre.
- **La RD7a**, est également un axe de plus faible gabarit qui assure une desserte vers Labastide-Clermont.

Un maillage de voies tertiaires vient compléter ce réseau départemental et permet ainsi la desserte des différents quartiers du centre villageois, ainsi que des hameaux plus éloignés tels La Grangette ou Les Vignes ou Les Crocs.

► Les navettes domicile – travail

Lieu de travail et moyen de transport de la population active

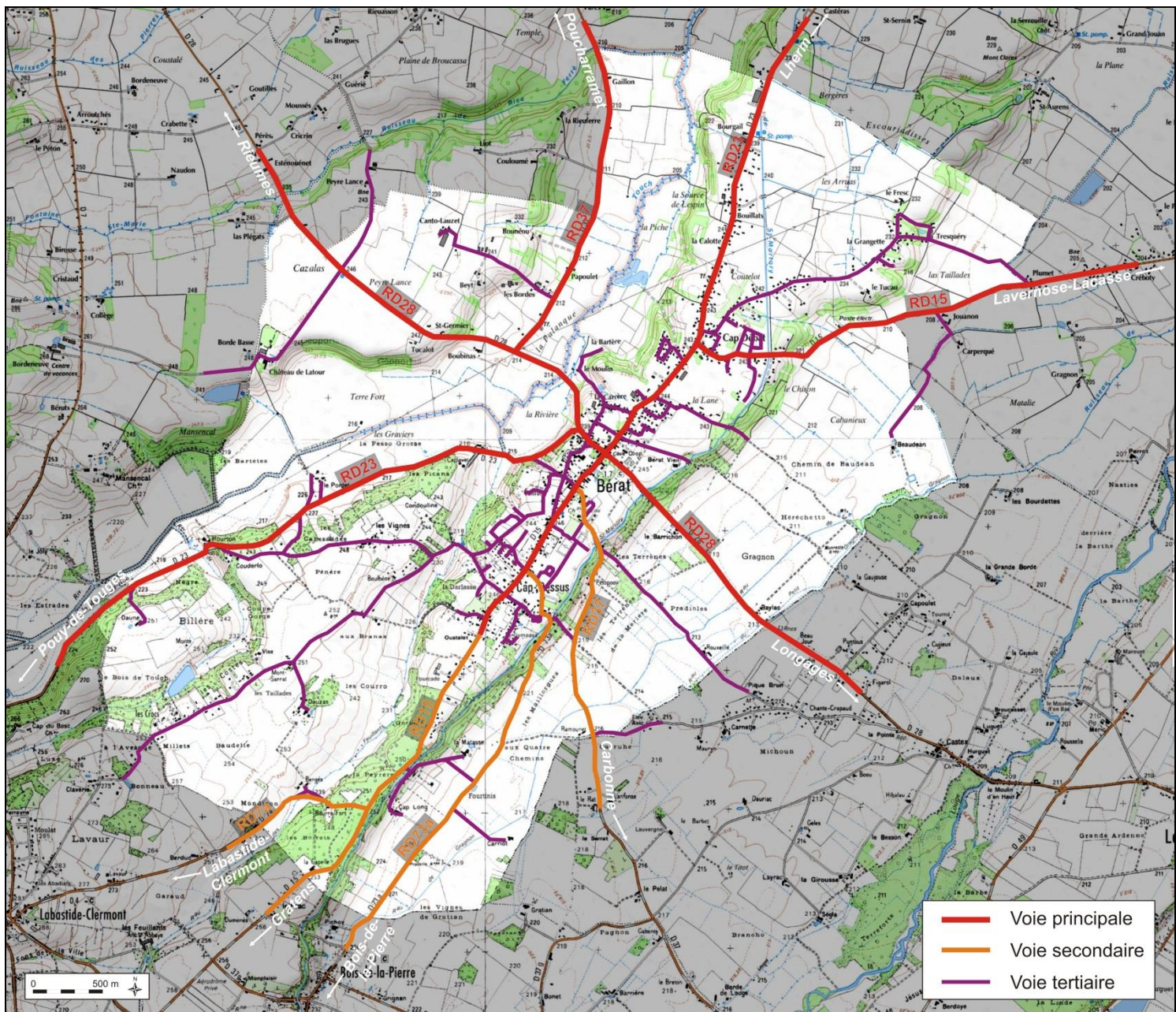
	Bérat	Une autre commune de Haute-Garonne	Un autre département de Midi-Pyrénées	Hors Midi-Pyrénées en France métropolitaine	Ensemble
Pas de transport	57	0	0	0	57
Marche à pied	27	0	0	0	27
Deux-roues	0	9	0	0	9
Voiture, camion, fourgonnette	164	858	13	18	1 052
Transports en commun	0	40	0	0	40
Ensemble	248	906	13	18	1 185

Source : INSEE – RP 2008

Le moyen de transport prépondérant des actifs bératais pour se rendre sur leur lieu de travail est la voiture (ou camion, ou fourgonnette) puisque près de 89 % d'entre eux l'utilisent. 66 % des actifs habitant et travaillant sur la commune utilisent également ce moyen de transport, seulement 10,8 % se déplaçant à pied. Cette tendance s'explique notamment par la configuration de l'urbanisation sur la commune, étirée sur le coteau le long des RD 15 et 23, et qui rend nécessaire l'utilisation de la voiture pour les déplacements.

L'utilisation des transports en commun est très peu développée, seuls 3,4 % des habitants utilisent ce moyen de transport dans leur navette domicile – travail.

⇒ **13,7 % des actifs ayant un emploi hors de la commune se rendent à Muret et 36,3 % à Toulouse.**



► **Les transports en commun**

Le réseau Arc-en-ciel du Conseil Général de Haute-Garonne dessert la commune de Bérat :

- **Ligne de bus n°64** Le Fousseret – Rieumes – Bérat – Muret – Toulouse : elle assure plusieurs trajets quotidiens vers et en provenance de Toulouse. Deux arrêts sont desservis sur la commune : Mairie et Capdebat. Le temps de trajet est compris entre 1h05 et 1h25.
- **Navette n°649** Pouy-de-Touges – Rieumes – Muret (SNCF) : elle assure un transport vers la gare de Muret et inversement. Trois arrêts sont desservis sur la commune : Mairie, Chemin du Prat et Cité des Jardins. Le temps de trajet est de 35 minutes ; la liaison ferroviaire vers Toulouse est ensuite d'environ 20 minutes.

La gare SNCF la plus près est la gare de Muret qui permet de rejoindre Toulouse par le réseau TER.

La communauté de communes a également mis en place un service de **transport à la demande** qui permet aux habitants de se rendre tous les jeudis, depuis leur domicile, au marché de Rieumes.

Un réseau de **transports scolaires** dessert également le territoire. Un ramassage nord et un ramassage sud permettent ainsi aux enfants de rejoindre les écoles maternelle et primaire.

► **Les modes de déplacement doux**

Les modes doux de déplacement sont peu utilisés. Toutefois, certains axes ont été aménagés avec des trottoirs et des pistes cyclables afin d'inciter les habitants à limiter l'utilisation de la voiture.

1.2.4. LES EQUIPEMENTS

► **Les équipements scolaires et périscolaires**

- **1 école maternelle** de 1609 m², accueillant 143 élèves répartis dans 6 classes. La capacité de celle-ci est de 192 élèves sans travaux ; avec travaux elle pourrait accueillir 252 élèves (bâtiment réalisé avec possibilité d'extension) ;
- **1 école élémentaire** accueillant 263 élèves répartis dans 11 classes. Sans travaux la capacité de celle-ci est de 13 classes, soit 350 élèves ;
- **1 ALAE maternelle** (Accueil de Loisirs Associé à l'Ecole) de 133 m², accueillant 130 enfants ;
- **1 ALAE élémentaire** de 180 m², accueillant 225 enfants ;
- **1 cantine** ;
- **1 crèche intercommunale.**

► **Les équipements socio-culturels**

- **1 bibliothèque municipale** ;
- **1 ALSH** (Accueil de Loisirs Sans Hébergement) fonctionnant pendant les vacances scolaires ;
- **1 espace jeunesse 11-17 ans** ouvert le mardi en fin d'après-midi pour de l'aide aux devoirs ainsi que les mercredis et samedis après-midi et tous les après-midi pendant les vacances scolaires ;
- **1 salle du 3^{ème} âge** ;
- **1 salle polyvalente municipale.**

► **Les équipements sportifs**

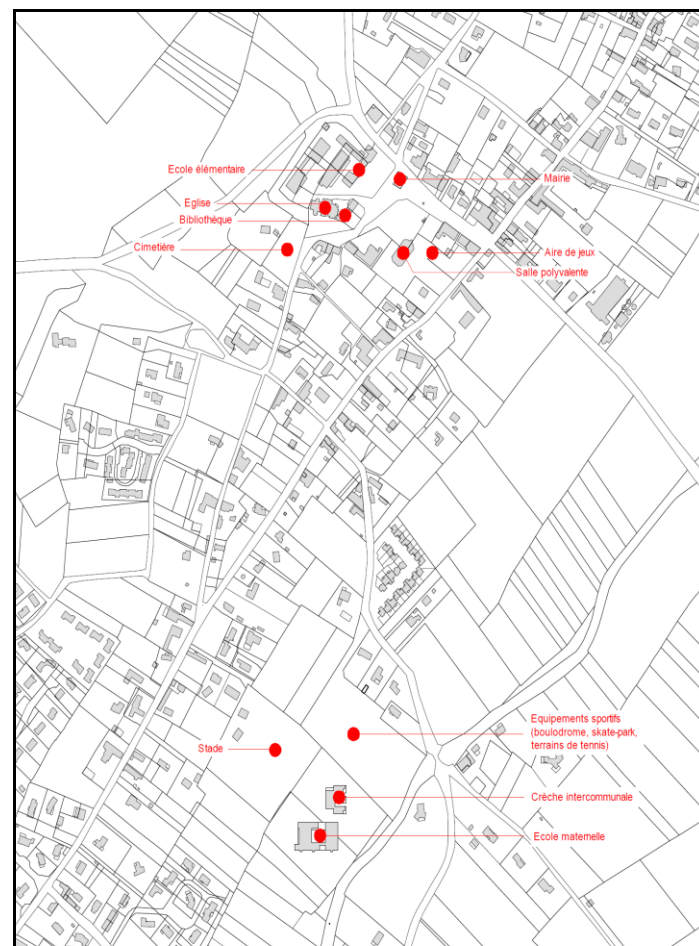
- **1 boulodrome** ;
- **2 courts de tennis** ;

- **1 stade multisports ;**
- **1 terrain de football** (une étude pour la réalisation d'un deuxième terrain d'entraînement est actuellement en cours) ;
- **1 skate park ;**
- **1 aire de jeux ;**
- **1 salle dédiée à la danse ;**
- **1 salle dédiée au judo** (à l'intérieur de l'école).

► **Les associations**

- A.M.E (Théâtre) ;
- Club Photo BIS ;
- Bel Air (randonnées pédestres, VTT, moto, quad) ;
- Bérat Bords de Scène ;
- Amicale du 3^{ème} âge ;
- Association Gymnique de Bérat ;
- Amicale des Pêcheurs de Bérat ;
- Tennis Club de Bérat ;
- Union Sportive de Bérat ;
- USB Pétanque ;
- Comité des Fêtes ;
- Savès Patrimoine ;
- Bérat Loisirs Tout Terrains ;
- Association Lankhaos (jeux en réseaux) ;
- Anim & Co ;
- CALIKAT (danse Country) ;
- ZEBULONS (associations assistantes maternelles) ;
- SAYAI (association informatique) ;
- APEEB (Association Parents Elèves Ecoles Bérat) ;

- DANZ'ART (danse Street Jazz) ;
- M 'AME (association culturelle d'animation pour les enfants) ;
- La graine qui pousse ;
- Fabelys (association organisatrice de marchés, portes ouvertes, présentation de créateurs, vendeurs à domicile, artisans...).



1.2.5. LES RESEAUX

► *Les réseaux d'eau et d'assainissement*

▪ **Le réseau AEP**

La commune est desservie par le syndicat intercommunal des eaux des coteaux du Touch.

► *La gestion des déchets*

L'élimination des déchets est une compétence de la communauté de communes du Savès.

Les ordures ménagères sont collectées en porte à porte une fois par semaine (lundi pour Bérat Nord et mardi pour Bérat Sud), puis dirigées vers le centre d'enfouissement technique du Pihourc.

Les caissettes de tri sélectif sont également collectées en porte à porte une fois par semaine (jeudi pour Bérat Nord et vendredi pour Bérat Sud). Les déchets recyclables sont ensuite acheminés vers le centre de tri de Villeneuve-de-Rivière puis dirigés vers des usines de recyclage spécifiques.

En ce qui concerne le verre, des récupérateurs sont disposés à côté de la salle des fêtes et près du terrain de tennis.

Les déchets trop encombrants ou trop dangereux peuvent être amenés à la déchetterie de Rieumes.

Pour les personnes à mobilité réduite, un service de collecte des encombrants à domicile est organisé selon quatre flux (bois, ferrailles, tout-venant, électroménager) cinq fois par an.

1.2.6. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Plusieurs servitudes d'utilité publique s'appliquent sur le territoire communal :

Servitude A4 : servitude de libre passage des engins mécaniques

→ Le long du Touch

Servitude AS1 : servitude attachée à la protection des eaux potables

Servitude I4 : servitude relative à l'établissement des canalisations électriques

→ 400 kV Cazaril – Verfeil

→ 63 kV Bérat – Seysses

Servitude PT1 : servitude de protection contre les perturbations électromagnétiques

→ Centre de Poucharramet

Servitude PT2 : servitude de protection contre les obstacles

→ Liaison hertzienne Bérat – Muret La Ferrane

Servitude PT3 : servitude attachée aux réseaux de télécommunications

→ Fibre optique F 428 Toulouse – Saint-Gaudens

1.3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

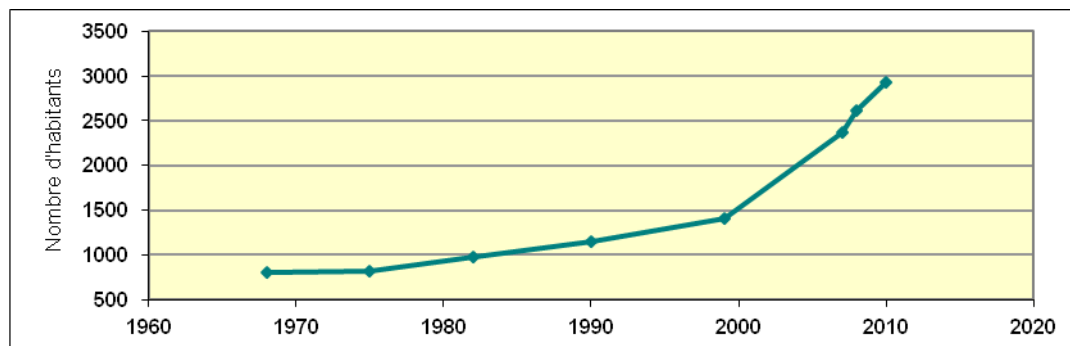
1.3.1. LA DEMOGRAPHIE

Evolution de la population entre 1982 et 2008

	1982	1990	1999	2008
Population sans double compte	980	1 153	1 408	2 618
Evolution absolue		+ 173	+ 255	+ 1 210
Evolution globale		+ 17,7 %	+ 22,1 %	+ 85,9 %
Evolution annuelle		+ 2,1 %	+ 2,2 %	+ 7,1 %
due au solde naturel		+ 0,2 %	+ 0,4 %	+ 1 %
due au solde migratoire		+ 1,9 %	+ 1,8 %	+ 6,1 %

Source : INSEE – RP 2008

Evolution de la population depuis 1968



Source : INSEE – RP 2008 et estimation SCoT

En 2008, la population de Bérat est de 2 618 habitants. En 2010, le SCoT estime celle-ci à 2 927 habitants. Depuis 1968, la commune aurait ainsi gagné 2 123 habitants, triplant ainsi sa population.

La commune a toujours connu une croissance continue de sa population mais celle-ci s'est accélérée au cours des années 2000 avec une croissance annuelle moyenne de 7,1 %.

⇒ **Une croissance continue de la population.**

⇒ **Une population qui a doublé en 10 ans.**

Les soldes naturels et migratoires positifs ont ainsi permis le renouvellement de la population. L'arrivée de nouvelles populations a toutefois majoritairement contribué à l'augmentation de la population depuis une dizaine d'années.

⇒ **Un solde naturel qui s'est renforcé sur la dernière période intercensitaire.**

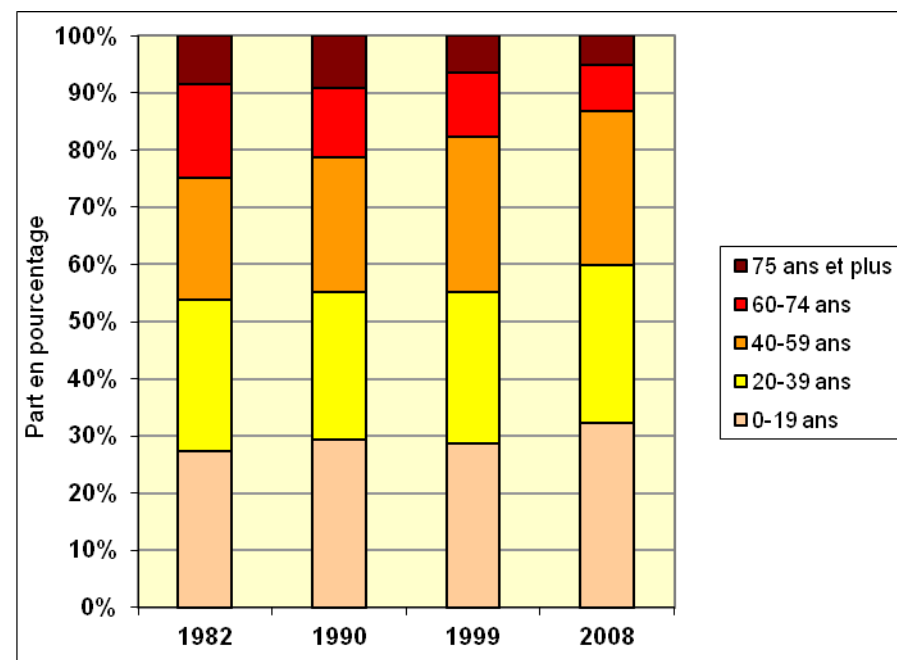
⇒ **Un fort apport migratoire.**

Evolution de la répartition par classes d'âges entre 1982 et 2008

	1982	1990	1999	2008
0 – 19 ans	264	338	402	843
20 – 39 ans	259	297	372	722
40 – 59 ans	207	271	385	704
60 – 74 ans	158	140	158	214
75 ans et plus	84	106	91	135

Source : INSEE – RP 2008

Evolution de la part des différentes classes d'âges entre 1982 et 2008



Source : INSEE – RP 2008

La population bérataise est une population jeune.

En 2008, les moins de 20 ans correspondent à la catégorie d'âges la plus importante avec une part de 32,2 % ; en Haute-Garonne ils ne représentent que 24,3 % de la population et en Midi-Pyrénées 22,8 %.

De même, les plus de 60 ans sont les moins nombreux et ne représentent que 13,3 % de la population bérataise, contre 19,1 % au niveau départemental et 24,6 % au niveau régional.

L'indice de jeunesse⁴ est ainsi de 2,4 alors qu'il est de 1,3 en Haute-Garonne et de 0,9 en Midi-Pyrénées.

⇒ **Une population jeune.**

⇒ **Une prédominance de la classe d'âges des moins de 20 ans.**

Depuis 1982, la part des moins de 40 ans a augmenté de 12 % ; ceux-ci représentent près de 60 % de la population en 2008. La part des personnes âgées de 60 ans et plus n'a quant à elle cessé de diminuer : - 46,1 % en 26 ans.

Le rajeunissement de la population bérataise met en avant l'attraction que la commune exerce sur les jeunes couples avec enfants qui viennent s'y installer, profitant ainsi de la proximité de l'agglomération toulousaine et d'un cadre de vie agréable.

⇒ **Une tendance au rajeunissement de la population.**

⁴ L'indice de jeunesse correspond au nombre de personnes de moins de 20 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune (plus il est faible et plus elle est âgée).

Mouvements de population entre 1982 et 2008

	1982	1990	1999	2008
Solde migratoire	+ 159	+ 206		+ 985
Solde naturel	+ 14	+ 48		+ 225
Nombre de décès	102	100		100
Nombre de naissances	116	148		325

Source : INSEE – RP 2008 – Etat civil

Le rajeunissement observé au sein de la population bérataise s'explique par un nombre de naissances qui n'a cessé d'augmenter depuis 1982 passant d'environ 14 naissances par an sur la période 1982-1990 à 36 naissances sur la période 1999-2008. Dans le même temps, le nombre de décès est resté stable, conduisant ainsi à une forte croissance du solde naturel.

L'augmentation de la population est également en grande partie due à un apport migratoire important est en constante augmentation : la commune a accueilli près de 100 personnes par an sur la dernière période intercensitaire, soit près de cinq fois plus qu'entre 1990 et 1999.

⇒ **Des soldes migratoires et naturels toujours positifs et en augmentation.**

L'accélération de la croissance démographique de Bérat n'est pas un cas isolé. En effet, au niveau cantonal, la même tendance est observée : + 1,4 % par an entre 1990 et 1999 et + 3,6 % par an entre 1999 et 2008. L'indice de jeunesse sur le canton de Rieumes est passé de 1,1 en 1999 à 1,5 en 2008, traduisant également un rajeunissement de la population cantonale.

Bérat est la deuxième commune du canton, après Montgras, à avoir connu la plus forte augmentation de sa population sur la période 1999-2008.

⇒ **Un canton attractif où la quasi-totalité des communes connaissent une forte croissance démographique.**

⇒ **Un accroissement démographique qui s'est accéléré sur la dernière période intercensitaire.**

⇒ **Une augmentation de la population de Bérat supérieure à la moyenne cantonale.**

Evolution de la population cantonale entre 1990 et 2008

	1990	1999	2008	1990 / 1999	1999 / 2008
Beaufort	147	247	369	+ 68 %	+ 49,4 %
Bérat	1 153	1 408	2 618	+ 22,1 %	+ 85,9 %
Forgues	120	152	182	+ 26,7 %	+ 19,7 %
Labastide-Clermont	347	416	647	+ 19,9 %	+ 55,5 %
Lahage	258	262	233	+ 1,5 %	- 11,1 %
Lautignac	201	220	276	+ 9,4 %	+ 25,4 %
Monès	33	50	59	+ 51,5 %	+ 18 %
Montastruc-Savès	70	76	71	+ 8,6 %	- 6,6 %
Montgras	52	46	92	- 11,5 %	+ 100 %
Le Pin-Murelet	149	151	186	+ 1,3 %	+ 23,2 %
Plagnole	214	268	269	+ 25,2 %	+ 0,4 %
Poucharramet	649	680	829	+ 4,8 %	+ 21,9 %
Rieumes	2 414	2 604	3 262	+ 7,9 %	+ 25,3 %
Sabonnères	178	218	285	+ 22,5 %	+ 30,7 %
Sajas	71	82	92	+ 15,5 %	+ 12,2 %
Savères	155	158	205	+ 1,9 %	+ 29,7 %
Total	6 211	7 038	9 675	+ 13,3 %	+ 37,5 %

Source : INSEE – RP 2008

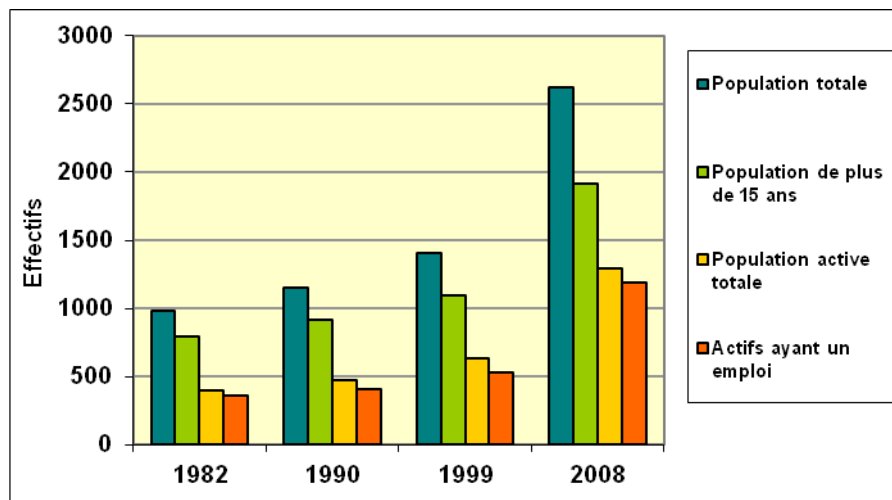
1.3.2. LA POPULATION ACTIVE

La population active entre 1982 et 2008

	1982	1990	1999	2008	1999 / 2008
Population totale	980	1 153	1 408	2 618	+ 85,9 %
Population de plus de 15 ans	797	920	1 099	1 915	+ 74,2 %
Population active totale	396	472	634	1 296	+ 104,4 %
Taux d'activité	49,7 %	51,3 %	57,7 %	67,7 %	-
Actifs ayant un emploi	363	407	525	1 186	+ 125,9 %
Taux de chômage	8,3 %	13,7 %	17,2 %	8,5 %	-

Source : INSEE – RP 2008

Evolution de la population active entre 1982 et 2008



Source : INSEE – RP 2008

A l'instar de la population bérataise, le nombre d'actifs a fortement augmenté depuis 1982, passant de 396 à 1 296 personnes, soit plus de 3 fois plus.

Depuis 1999, cette croissance est plus marquée puisqu'elle a été de 104 %, taux supérieur à celui de l'augmentation de l'ensemble de la population. Bérat est donc une commune qui accueille de jeunes actifs.

Le taux d'activité y est de 67,7 % et n'a cessé d'augmenter depuis 1982. Ainsi, le taux de chômage de 8,5 % est relativement faible par rapport à la moyenne départementale de 10,6 %.

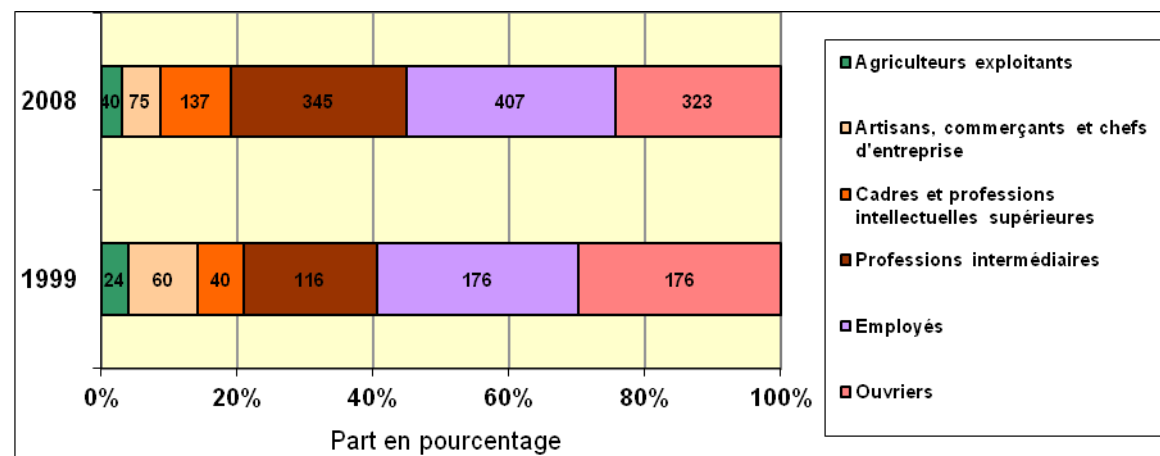
La part des retraités ou pré-retraités a également diminué sur la période 1999-2008, passant de 16,1 % de la population à 13,7 %.

⇒ **Une population active qui a plus que doublé en 9 ans.**

⇒ **Une croissance du taux d'activité.**

⇒ **Un taux de chômage en nette diminution et inférieur à la moyenne départementale.**

Evolution de la part des catégories socio-professionnelles entre 1999 et 2008



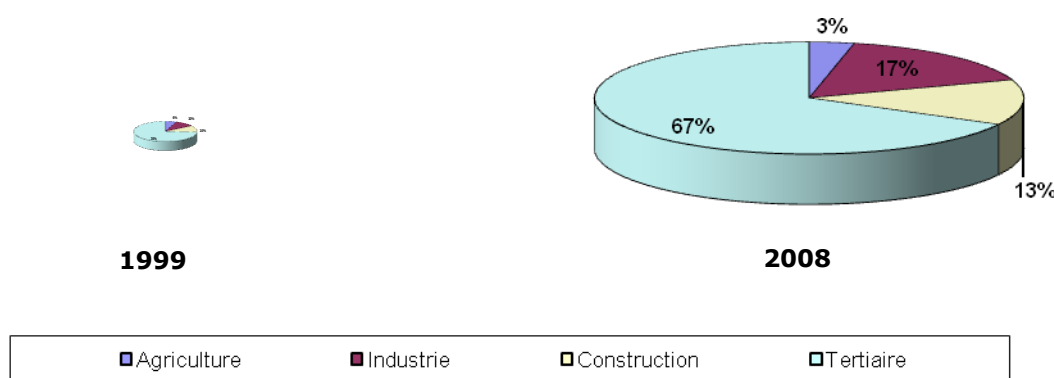
Source : INSEE – RP 2008

Majoritaires en 1999 à même hauteur que les employés, les ouvriers représentent une part moins importante de la population active en 2008. Cependant, employés et ouvriers réunis concernent 55 % des actifs (60 % en 1999).

L'évolution la plus nette concerne les cadres et professions intellectuelles supérieures qui ont triplé leur effectif et concernent 10,3 % de la population active en 2008 contre 6,7 % en 1999. Il en va de même pour les professions intermédiaires qui intéressent désormais un peu plus d'un quart des actifs (19,6 % en 1999).

Bien qu'ayant augmenté leurs effectifs, les catégories des agriculteurs et des artisans, commerçants et chefs d'entreprise représentent des parts moins importantes au sein de la population active.

Evolution de la répartition des actifs par secteurs d'activité entre 1999 et 2008



Source : INSEE – RP 2008

En ce qui concerne les secteurs d'activité, le tertiaire est toujours prédominant mais en léger recul, au profit du développement des secteurs de l'industrie et de la construction. L'agriculture est quant à elle en déclin, à l'instar de la situation générale en France.

⇒ **Une prédominance des classes moyennes et ouvrières.**

⇒ **Une augmentation sensible de la part des professions intermédiaires ainsi que des cadres et professions intellectuelles supérieures.**

Lieu de résidence 5 ans auparavant de la population active de 2008

	Bérat		Une autre commune	
	Valeur absolue	%	Valeur absolue	%
Agriculteurs exploitants	40	3 %	0	0 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	53	4 %	22	1,7 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	31	2,3 %	106	8 %
Professions intermédiaires	146	11 %	199	15 %
Employés	212	16 %	195	14,7 %
Ouvriers	207	15,6 %	116	8,7 %

Source : INSEE – RP 2008

Lieu de travail des actifs ayant un emploi en 1999 et 2008

	1999		2008	
	Valeur absolue	%	Valeur absolue	%
Bérat	107	20,4 %	181	15,3 %
Dans une autre commune	418	79,6 %	1 006	84,7 %
Dans le même département	397	75,6 %	967	81,5 %
Dans la même région	404	76,9 %	985	83 %
Dans une autre région en France métropolitaine	13	2,5 %	20	1,7 %
Dans un Dom, Com, à l'étranger	1	0,2 %	1	0,1 %

Source : INSEE – RP 2008

L'analyse des catégories socio-professionnelles des actifs résidant et étant arrivés sur la commune va dans le sens des observations précédentes. Majoritairement, les nouveaux actifs arrivés sur la commune exercent une profession intermédiaire ou sont employés alors que les actifs résidant déjà à Bérat sont pour l'essentiel employés ou ouvriers. De même, la commune a accueilli une part non négligeable de cadres et de personnes exerçant une profession intellectuelle supérieure dont la proportion est près de quatre fois supérieure à celle des habitants déjà installés à Bérat.

⇒ **Une arrivée non négligeable de cadres et de professions intermédiaires.**

Bien que le nombre d'actifs ayant un emploi et exerçant leur activité sur la commune ait augmenté de 74 unités entre 1999 et 2008, la proportion de ceux-ci est passée de 20,4 % à 15,3 %. Ainsi, près de 85 % de la population active travaille hors de la commune mais la majorité exerce sa profession dans le département.

Les cadres, les personnes ayant une profession intermédiaire et les ouvriers sont les plus nombreux à travailler en dehors du territoire communal, respectivement à hauteur de 82,2 %, 85,4 % et 91 %. A l'inverse, les agriculteurs ainsi que les artisans, commerçants et chefs d'entreprise exercent principalement leur activité sur la commune (87,5 % et 46,7 % respectivement).

⇒ **Une baisse de la proportion d'actifs travaillant sur la commune.**

⇒ **97 % des actifs ayant un emploi hors commune travaillent en Haute-Garonne.**

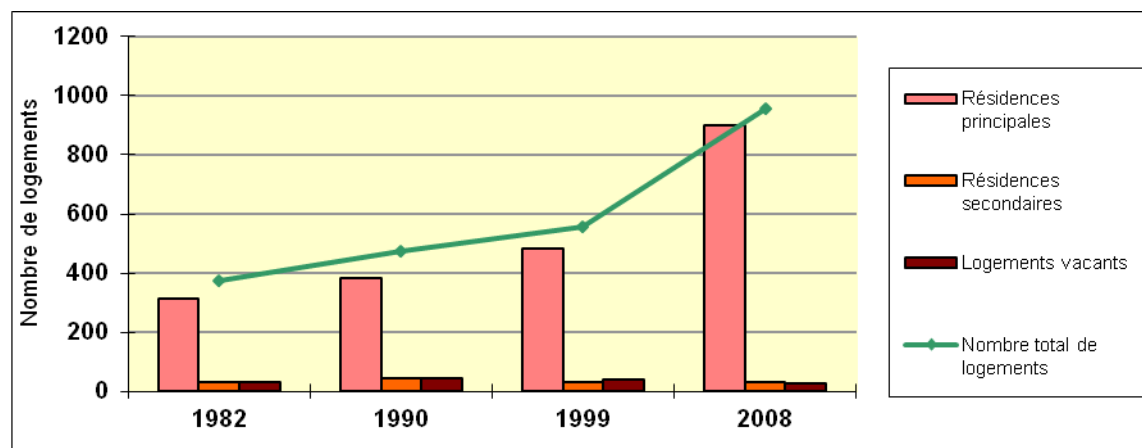
1.3.3. LE LOGEMENT

Evolution du parc logement entre 1982 et 2008

	1982		1990		1999		2008	
Nombre total de logements	375		473		558		955	
Evolution globale	+ 26,13 %		+ 17,97 %		+ 71,15 %			
Evolution annuelle	+ 3,27 %		+ 2 %		+ 7,90 %			
Evolution absolue	+ 98		+ 85		+ 397			
Résidences principales	312	83,2 %	384	81,2 %	484	86,7 %	898	94 %
Résidences secondaires	33	8,8 %	45	9,5 %	33	5,9 %	30	3,1 %
Logements vacants	30	8 %	44	9,3 %	41	7,4 %	26	2,7 %

Source : INSEE – RP 2008

Evolution du parc logement entre 1982 et 2008



Source : INSEE – RP 2008

Le parc de logements s'est considérablement développé depuis 1982 mais plus particulièrement au cours des années 2000. Ainsi, entre 1999 et 2008, 397 nouveaux logements ont été créés soit une augmentation annuelle moyenne de 7,9 %.

Sur la commune, l'essentiel des logements sont des résidences principales ; elles représentent 94 % du parc total. Les logements vacants, relativement nombreux en 1999 ont vu leur effectif diminuer et représentent en 2008 près de 3 % des logements totaux.

Cette augmentation du nombre de logements est à mettre en corrélation avec la croissance démographique. En effet, la population et le nombre de logements ont augmenté respectivement de 7,1 % et 7,9 % par an sur la dernière période intercensitaire. Ainsi, il s'est construit environ 1 logement pour l'arrivée de 3,04 habitants.

Depuis 1990, le nombre de personnes par ménage est de 2,9 alors qu'il était de 3,5 en 1968. Cette tendance, semblable à la situation nationale, reflète notamment la diminution du nombre d'enfants par famille ainsi que la fin de la cohabitation de plusieurs générations sous le même toit.

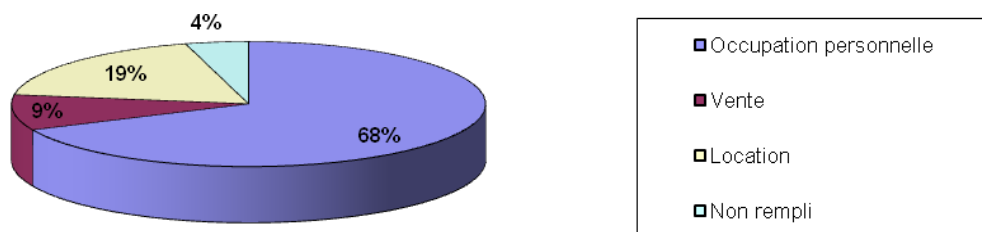
- ⇒ **Un doublement du parc de logements en 10 ans.**
- ⇒ **Une croissance accélérée sur la dernière période intercensitaire.**
- ⇒ **Un parc composé essentiellement de résidences principales.**
- ⇒ **Une diminution sensible du nombre de logements vacants entre 1999 et 2008.**

Dynamique de la construction : logements autorisés entre 2000 et 2010

	Logements individuels	Logements collectifs	Logements en résidence	Total	SHON totale en m ²	SHON moyenne en m ²
2000	20	0	0	20	2 511	125
2001	46	18	0	64	6 997	109
2002	39	0	0	39	4 979	128
2003	93	4	0	97	11 462	118
2004	24	40	0	64	5 960	93
2005	28	8	0	36	4 432	123
2006	50	0	1	51	6 441	126
2007	57	0	0	57	6 719	118
2008	23	0	0	23	2 642	115
2009	20	0	0	20	2 688	134
2010	19	0	0	19	2 479	130
Total	419	70	1	490	57 310	117

Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement – Sitadel2

Destination des logements autorisés entre 2000 et 2010



Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement – Sitadel2

► Dynamique de la construction entre 2000 et 2010

Entre 2000 et 2010, 490 logements ont été autorisés dont seulement 14 % en collectif. Près de 97 % de ces logements concernent une construction nouvelle, les autres correspondant à une construction sur un bâtiment existant. Cette dynamique de la construction correspond à une moyenne de 44 logements par an d'une SHON de 117 m².

⇒ **490 logements autorisés en 11 ans.**

⇒ **Une moyenne de 44 logements par an.**

⇒ **85 % des nouveaux logements sont des maisons individuelles.**

Pour plus des deux tiers, ces logements autorisés sont destinés à une occupation personnelle et près de 20 % à la location. Ces chiffres vont dans le sens de ceux du recensement puisqu'en 2008, 79,5 % des résidences principales sont occupés par leurs propriétaires et 18,2 % par des locataires (2,3 % ayant des occupants logés gratuitement).

Seuls 5 % des résidences principales concernent un logement HLM loué vide, soit 45 logements.

Selon les données communales, Bérât compte 73 logements sociaux, soit 14,9 % du parc de logement.

⇒ **Près de 20 % des logements sont occupés par des locataires.**

⇒ **Près de 15 % de logements sociaux.**

Migrations intercensitaires et lieu de résidence 5 ans auparavant

	1999		2008	
	nb	%	nb	%
Population totale	1 408	100	2 370*	100
	Habitaient au recensement précédent		Habitaient 5 ans auparavant	
Le même logement	748	53,1	1 301	54,9
La même commune	844	60	1 437	60,6
Une autre commune	564	40	933	39,4
- du même département	363	25,8	714	30,1
- de la même région	390	27,7	743	31,3
- en France métropolitaine	549	39	920	38,8
- dans les DOM-TOM	7	0,5	4	0,2
- à l'étranger	8	0,6	10	0,4

**Population totale de 5 ans ou plus*

Source : INSEE – RP 2008

Les tendances quant aux lieux de résidence en 1999 par rapport à 1990, ou en 2008 par rapport à 2003 sont relativement semblables.

Ainsi 60 % de la population habitaient déjà à Bérat et les nouveaux arrivants viennent pour les trois quarts de Haute-Garonne.

⇒ **60 % de la population de la commune habitaient celle-ci en 2003.**

⇒ **76 % des nouveaux habitants viennent de Haute-Garonne.**

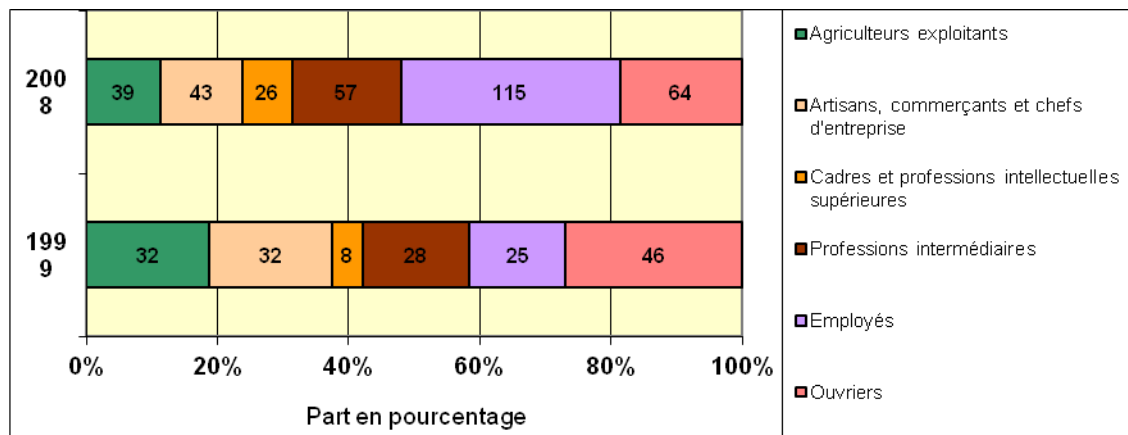
⇒ **18,4 % viennent de Muret.**

⇒ **17 % viennent de Toulouse.**

1.3.4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

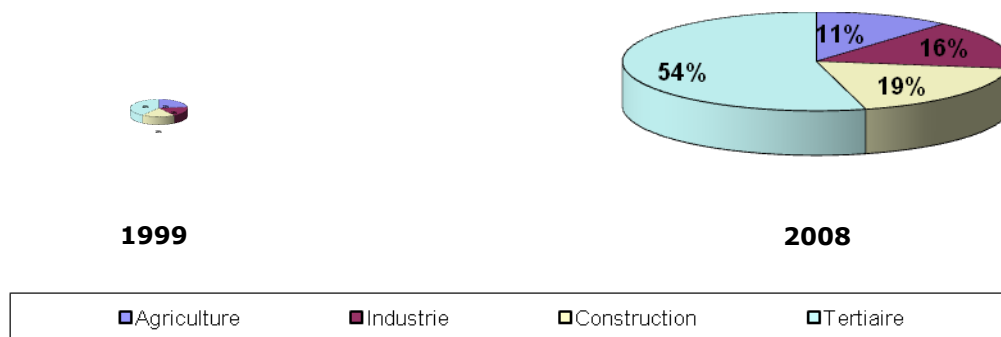
► Les emplois

Evolution de la part des catégories socio-professionnelles des emplois entre 1999 et 2008



Source : INSEE – RP 2008

Evolution de la répartition des emplois par secteur d'activité entre 1999 et 2008



Source : INSEE – RP 2008

En 2008, la commune compte 344 emplois pour 2 618 habitants, soit un rapport de 13,1 %⁵. Ce taux est supérieur de 1 point à celui de 1999, ce qui met en avant le fait que la commune a réussi à créer des emplois en même temps qu'elle accueillait de nouveaux habitants.

Ces nouveaux emplois concernent principalement des postes d'employés dont la part a presque doublé en 9 ans. Ceci va dans le sens du développement du secteur tertiaire qui représente plus de la moitié des emplois salariés en 2008.

Les emplois ouvriers sont également bien représentés sur le territoire (18,6 %). Il est important de noter que l'effectif d'emplois occupés par des cadres a triplé et ceux-ci concernent en 2008 près de 8 % des emplois de la commune.

⇒ **Prédominance des postes d'ouvriers et d'employés et développement des emplois des cadres.**

⇒ **Secteur tertiaire majoritaire et en croissance.**

⇒ **En 2009, 84 établissements sont recensés sur la commune.**

⁵ Une commune est dite équilibrée à partir du seuil de 25 %. La commune de Rieumes présente un rapport de 30,3 %.

La construction de locaux d'activités entre 2000 et 2009 (en m²)

	Commerce	Bureaux	Industrie	Agriculture	Entrepôts	Total
2000				2 186		2 186
2001			1 244	384		1 628
2002				89		89
2003				262		262
2004	457	68				525
2005						0
2006	180			2 580		2 760
2007			499			499
2008						0
2009			283	730	172	1 185
Total	637	68	2 026	6 231	172	9 134

Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement – Sitadel2

La construction de locaux de services publics entre 2000 et 2009 (en m²)

	Enseignement – recherche	Ouvrages spéciaux	Santé	Culture – loisirs	Total
2000				134	134
2001				12	12
2002	493			10	503
2003					0
2004					0
2005				74	74
2006					0
2007		609			609
2008					0
2009	1 609	41	696		2 346
Total	2 102	650	696	230	3 678

Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement – Sitadel2

Entre 2000 et 2009, près de 13000 m² de locaux ont été construits, dont 29 % liés aux services publics.

La majorité des locaux d'activité concernent le secteur agricole mais les locaux commerciaux et industriels se sont bien développés.

En ce qui concerne les locaux de services publics, près de 60 % des surfaces construites sont liées à l'enseignement.

Il est intéressant de noter qu'entre 2000 et 2009, aucune construction de locaux d'artisanat ou d'hébergement hôtelier n'a été autorisée, de même que pour l'action sociale ou le transport.

⇒ **Un développement de la construction de locaux, tant dans le secteur privé que public.**

► **Les commerces et services**

La commune de Bérat correspond à un pôle commercial de proximité qui permet de répondre aux besoins quotidiens de la population. Ainsi, elle possède 19 des 23 équipements définis comme appartenant à la gamme de proximité.

Pour les services dits plus nobles, la commune reste dépendante de la commune de Rieumes qui constitue un pôle commercial proposant 19 des 28 équipements appartenant à la gamme intermédiaire d'équipements.

Enfin, en ce qui concerne les services plus spécialisés, les habitants de Bérat se tournent vers Muret et Toulouse, qui recensent respectivement 34 et la totalité des 36 équipements appartenant à la gamme supérieure.

⇒ ***Un pôle de proximité dépendant de Rieumes pour des services plus nobles et de Muret et Toulouse pour des équipements plus spécialisés.***

Les commerces et services recensés⁶ à Bérat :

■ **Commerces**

- 1 boucherie – charcuterie – traiteur ;
- 2 boulangeries ;
- 1 primeur ;
- 2 épiceries (dont une itinérante) ;
- 1 café ;
- 1 fabrique de bière artisanale ;
- 1 tabac – presse – loto ;
- 1 commerce de plats à emporter ;
- 1 commerce d'équipements ruraux, animalerie...

⁶ D'après le répertoire des artisans, entreprises, commerçants et professionnels de santé en exercice sur la commune de Bérat – années 2011/2012.

■ **Services**

- 1 bureau de Poste ;
- 1 salon d'esthétique ;
- 1 salon de coiffure ;
- 1 activité d'accessoires de mode ;
- 1 activité d'animation de soirées ;
- 1 activité de relaxation.

■ **Santé**

- 1 pharmacie
- 1 ambulance ;
- 1 orthophoniste ;
- 1 chirurgien dentiste ;
- 3 infirmières ;
- 1 médecin généraliste ;
- 2 cabinets de masseurs kinésithérapeutes.

■ **Bâtiment**

- 6 entreprises de maçonnerie – charpente – couverture ;
- 5 entreprises de menuiserie – serrurerie ;
- 5 entreprises de plâtrerie – revêtements – peinture – traitement – entretien ;
- 7 entreprises d'électricité – plomberie – zinguerie – chauffage ;
- 3 entreprises de traitement des sols ;

■ **Tourisme**

- gîtes ruraux ;
- chambres et tables d'hôtes.

▪ **Autres**

- 5 entreprises de terrassements – transports – espaces verts – agriculture ;
- 2 entreprises de matériaux ;
- 2 entreprises de mécanique ;
- 2 entreprises de chaudronnerie – soudure – métallerie ;
- 2 entreprises d’emballage – PLV – publicité.

Un marché de plein vent se tient également sur la Place de la Mairie tous les dimanches matin.

1.3.5. LE DIAGNOSTIC AGRICOLE

Voir le document joint en annexe du rapport de présentation.

Chapitre 2 : **ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

2.1. LE MILIEU PHYSIQUE

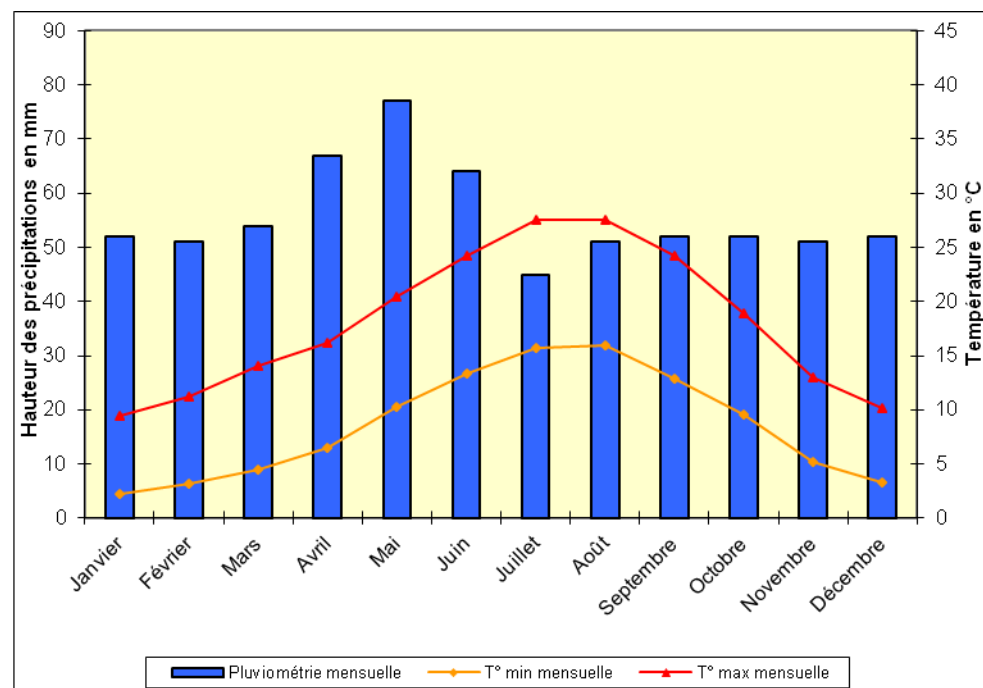
2.1.1. LE CONTEXTE CLIMATIQUE

Située en Haute-Garonne, la commune de Bérat bénéficie d'un climat tempéré aux influences océaniques et méditerranéennes qui se caractérise par des hivers modérés dans la plaine (plus froids vers les Pyrénées), de fortes chaleurs les étés, des automnes très ensoleillés mais des printemps quant à eux pluvieux. Ce climat est également marqué par le vent d'autan dans la plaine toulousaine.

Située dans la vallée de la Garonne, la commune de Bérat est plus particulièrement concernée par un climat aquitain qui est un climat océanique très doux et qui se caractérise par moins de jours de pluie qu'au nord de la Loire mais avec des pluies plus durables.

Ainsi, les relevés de la station météorologique de Toulouse-Blagnac indiquent des normales⁷ de : 668,5 mm de pluie par an ; 8,6°C pour la température annuelle minimale et 18,1°C pour la température annuelle maximale.

Diagramme ombrothermique de la station Toulouse-Blagnac



Source : normales¹ de Météo France

⁷ Relevés sur les années 1971 à 2000.

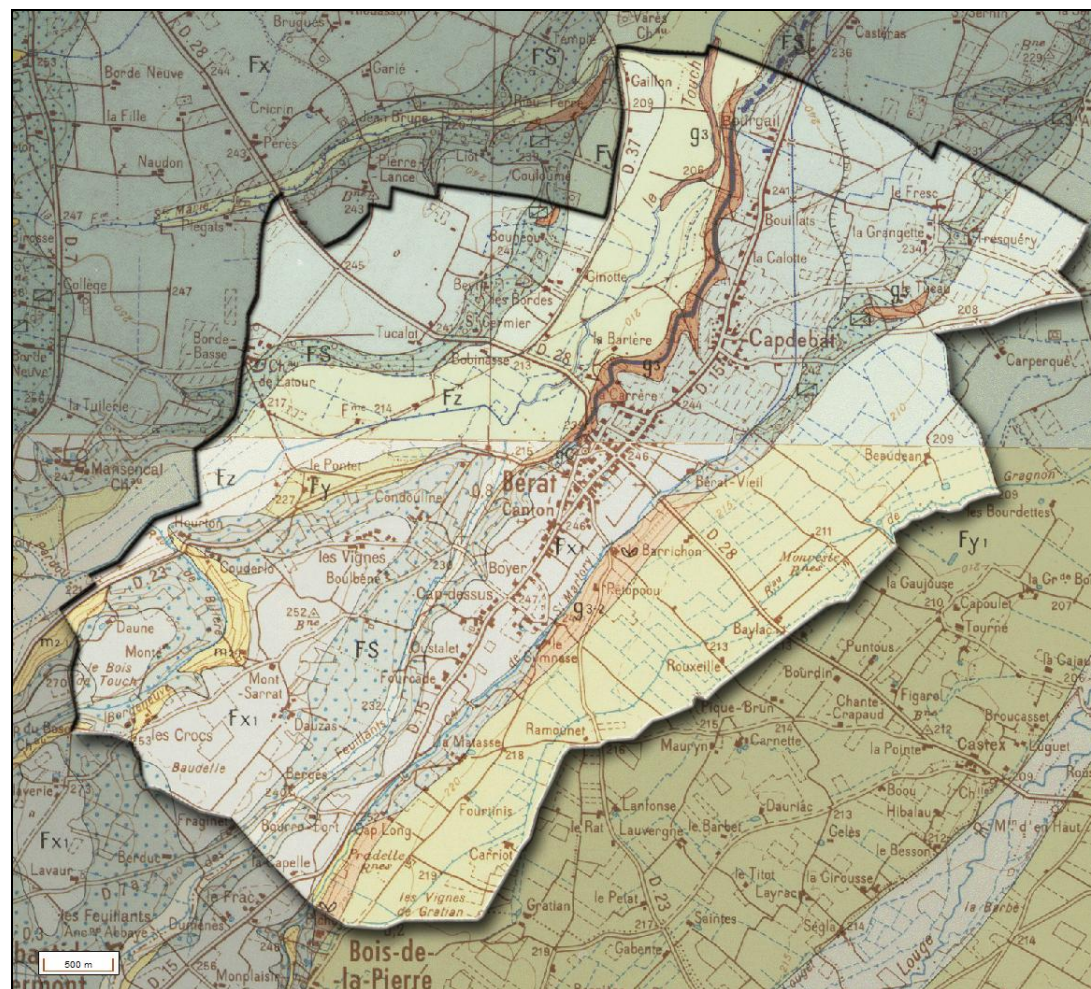
2.1.2. LA GEOLOGIE

La commune de Bérat se situe au niveau du pays des terrasses étagées sur la rive gauche de la Garonne, plus précisément sur la troisième. Ainsi, à l'instar de toute la vallée située entre les coteaux du Lauragais à l'Est et les coteaux de l'Armagnac à l'Ouest, la quasi-totalité du territoire est recouverte de formations quaternaires. Ces masses d'alluvions déposées par la Garonne et ses affluents reposent sur des formations molassiques oligocènes et miocènes. Ces formations plus anciennes se retrouvent essentiellement en affleurement sur les pentes entre le plateau et la plaine.

Les différents terrains géologiques rencontrés sur la commune de Bérat sont les suivants⁸ :

- **F_Z** : Alluvions des cours d'eau secondaires ;
- **F_{Y1}** : Alluvions des basses terrasses de la Garonne, de l'Arize et de l'Ariège ;
- **F_Y** : Alluvions anciennes des cours d'eau secondaires ;
- **F_X** : Alluvions des terrasses moyennes ;
- **F_{X1}** : Alluvions des moyennes terrasses de la Garonne, de l'Arize et de l'Ariège ;
- **F_S** : Eboulis et solifluxions des alluvions quaternaires ;
- **m₂₋₁** : Marnes et molasses miocènes ;
- **g₃** : Aquitaniens ;
- **g₃₋₂** : Marnes et molasses oligocènes.

Carte du contexte géologique



Source : BRGM

⁸ D'après les notices des cartes géologiques de Muret et Cazères au 1/50000 - BRGM

2.1.3. LE RELIEF

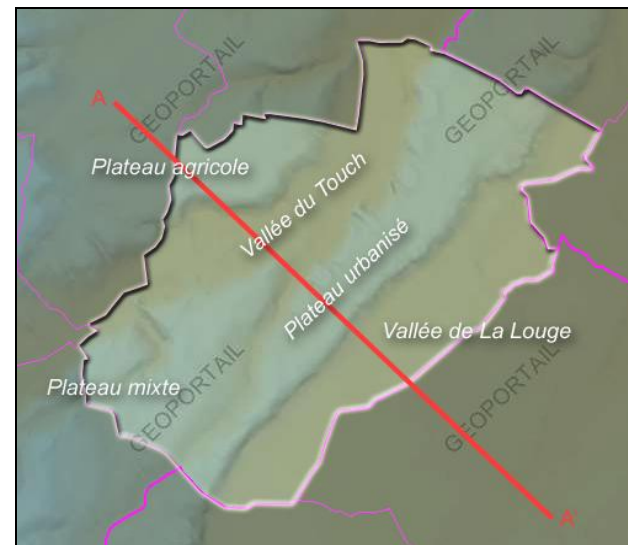
La commune de Bérat se situe en rive gauche de la Garonne, sur sa troisième terrasse.

L'altitude sur le territoire varie entre 202 et 265 mètres, l'altitude moyenne étant de 234 mètres.

Le relief se caractérise par la présence de deux entités bien distinctes qui façonnent le paysage :

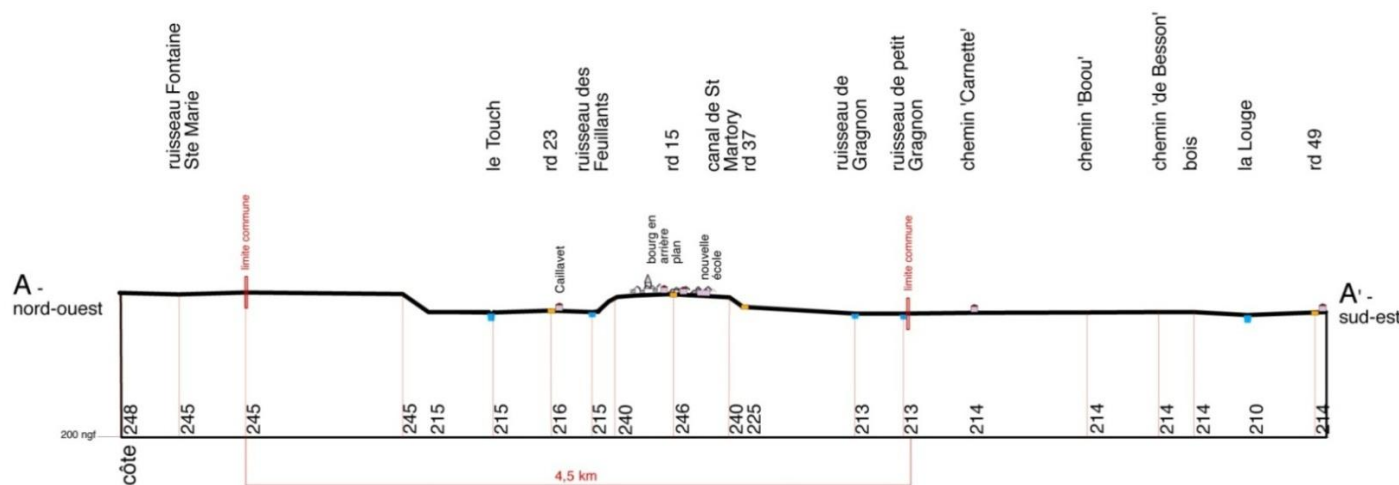
- un relief de plateau où l'altitude est supérieure à 240 mètres et qui correspond essentiellement à la zone urbanisée ;
- un relief de plaine, de part et d'autre du plateau, correspondant aux plaines agricoles du Touch et de La Louge.

La rupture entre plaine et plateau est bien marquée, avec des pentes assez fortes et occupées principalement par des espaces boisés.



Source : IGN - géoportail

Carte du contexte topographique



2.1.4. L'HYDROGRAPHIE⁹

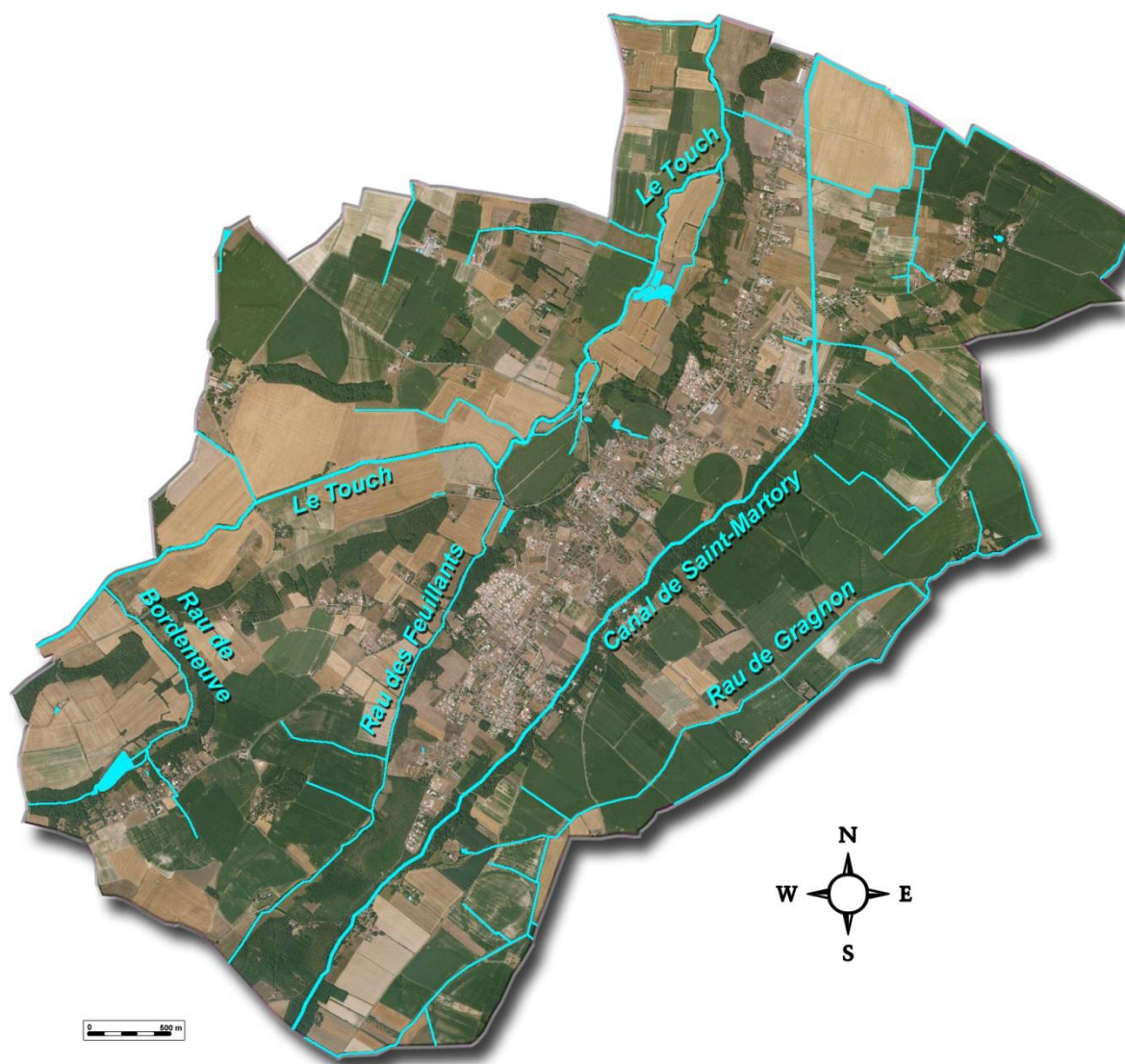
► Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune de Bérat est relativement développé. En effet, plusieurs cours d'eau traversent le territoire, les principaux étant le Touch avec une orientation sud-ouest / nord-est et le canal de Saint-Martory qui longe le plateau urbanisé sur sa partie sud. Ce canal d'irrigation a notamment pour principales fonctions d'alimenter et de maintenir les cours d'eau du Touch et de la Louge, d'irriguer environ 10 700 ha de terres cultivées et d'alimenter en eau potable environ 143 000 personnes.

Les différents cours d'eau répertoriés au niveau de la commune sont donc les suivants :

- Canal de Saint-Martory (O---0022) ;
- Le Touch (O20-0400) ;
- Ruisseau de Gragnon (O0960520) ;
- Ruisseau de Bordeneuve (O2020730) ;
- Ruisseau des Feuillants (O2020740).

Carte du réseau hydrographique



⁹ Source : Agence de l'eau Adour-Garonne.

2.2. LE MILIEU NATUREL

2.2.1. CARACTERISATION DU TERRITOIRE

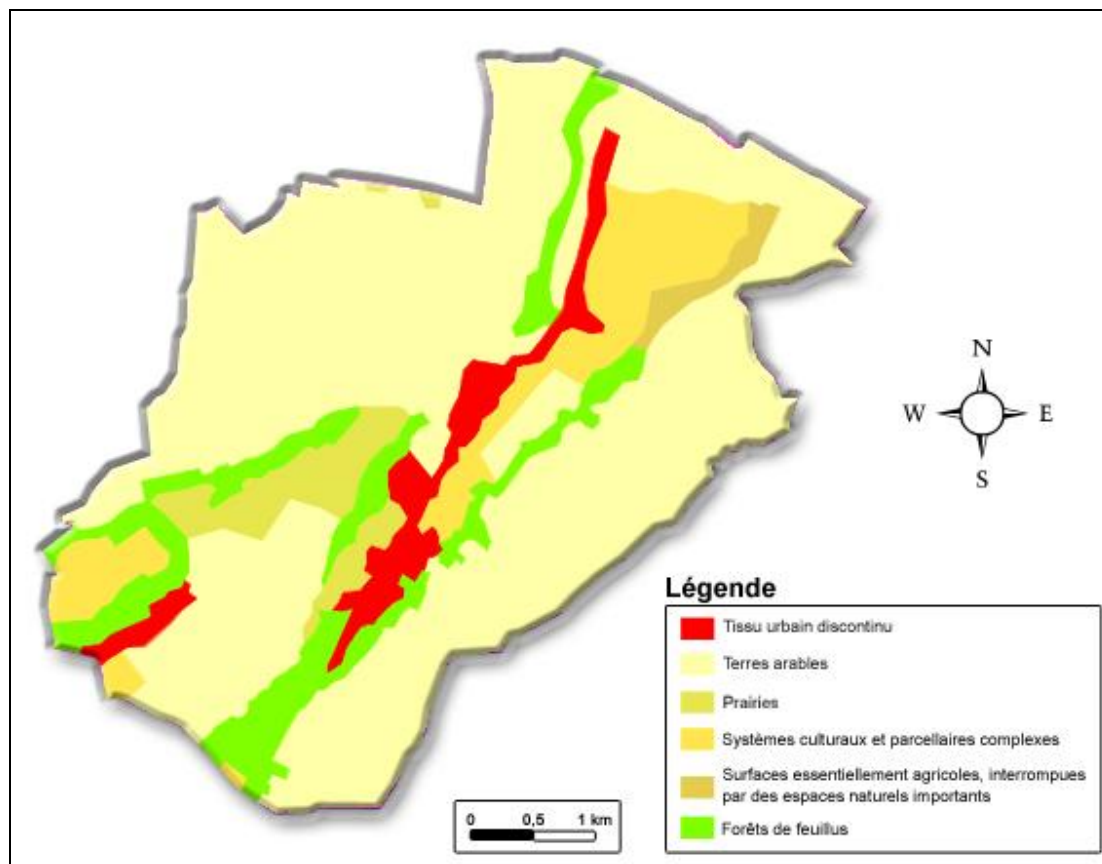
Superficie communale	Agriculture	Forêts	Urbanisation
2 446 ha	1 713 ha	258 ha	475 ha

La commune de Bérat, d'une superficie de 2 446 ha, se situe sur la troisième terrasse de la vallée de la Garonne, en rive gauche de celle-ci. Son territoire est fortement marqué par l'activité agricole de type intensif qui s'y est développée.

La surface agricole représente ainsi 70% de la superficie totale. Les 30% restant étant occupés par la forêt (10 %) et par l'urbanisation et les infrastructures (20%). L'occupation humaine est relativement faible (97 habitants par km²) comparée à la moyenne départementale qui est de 191 habitants par km². L'urbanisation sur la commune de Bérat s'est essentiellement implantée sur un plateau s'étirant entre la vallée du Touch et celle de La Louge, le long d'axes structurant que sont la RD15 et la RD23.

Les données de la base géographique CORINE Land Cover, représentées sur la carte ci-contre, donnent un aperçu de l'occupation du sol sur la commune de Bérat. Ainsi, comme décrit précédemment, on remarque que les surfaces agricoles occupent la majorité du territoire communal. Les boisements se retrouvent quant à eux principalement le long des cours d'eau et sur les pentes abruptes du plateau urbanisé. L'organisation du tissu urbain est ici bien mise en évidence avec une linéarité réalisée sur le plateau.

Carte d'occupation des terres



Source : CORINE Land Cover, 2006

2.2.2. LES SITES PROTEGES ET LES ESPACES NATURELS D'INTERET ECOLOGIQUE

Aucun site protégé (Natura 2000, Parc National, Parc Naturel Régional...) n'est recensé sur la commune.

De même, il n'existe pas d'espaces naturels d'intérêt écologique (ZNIEFF, ZICO, Arrêté de protection de biotope...) sur le territoire communal.

2.2.3. LES DIFFERENTS MILIEUX NATURELS

► *Les espaces agricoles*

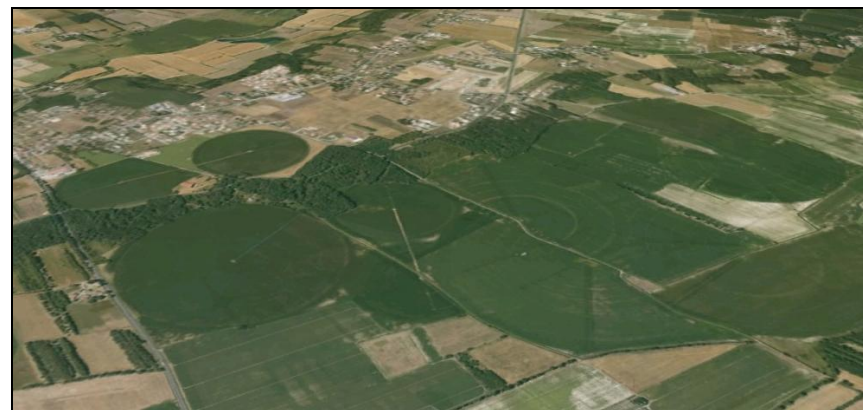
La commune de Bérat présente une matrice agricole fortement marquée. En effet, celle-ci se développe de part et d'autre du plateau urbanisé, sur les plaines du Touch et de la Louge et se caractérise par de grandes cultures de type openfield. Seuls les espaces situés à proximité des hameaux ou sur des secteurs à la topographie plus prononcée présentent un parcellaire plus complexe et interrompus par quelques espaces naturels.

Les terres labourables, généralement de superficies importantes et destinées à la culture des céréales, sont majoritaires et représentent plus de 95% des zones dédiées à l'activité agricole. L'agriculture de type intensif qui y est menée a conduit à une forte artificialisation du milieu : remembrement, calibrage des cours d'eau, épandage de pesticides et d'engrais. Ainsi, la biodiversité floristique est très limitée sur ces parcelles et ne survit qu'une poignée d'herbacées (graminées, composées et papilionacées).

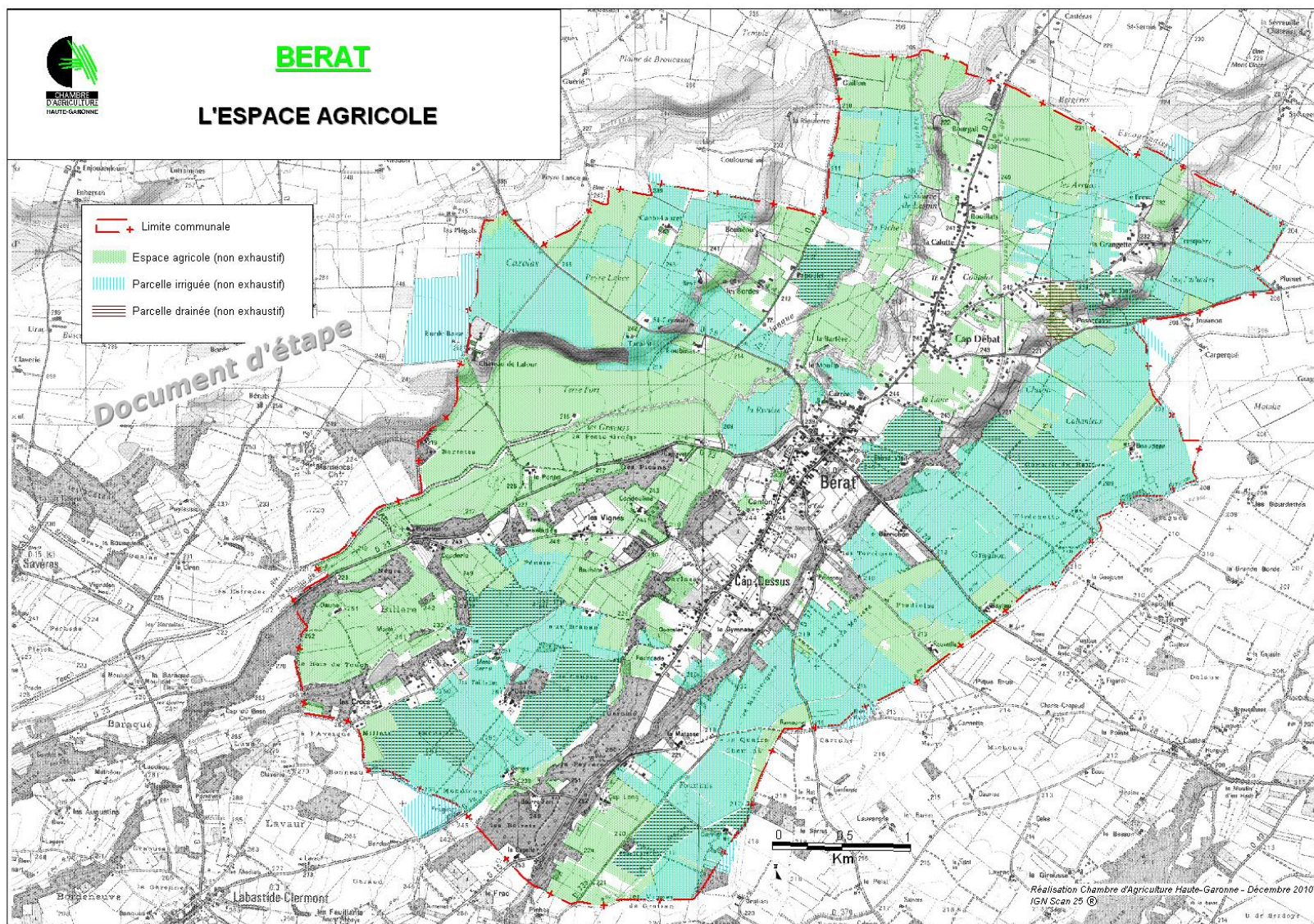
Les espèces animales rencontrées sont également peu nombreuses sur ces espaces de type openfield qui ne leur procurent que peu de zones de refuges et de transit. Toutefois, sur les secteurs où persistent des haies et des bosquets, il est possible de rencontrer une plus grande biodiversité animale avec notamment la présence de mammifères tels que le renard, le lièvre ou bien encore des rongeurs de la famille des muridés. Ces zones

de refuges permettent également à l'avifaune de bénéficier de conditions favorables.

Seuls 4% des zones agricoles de la commune sont constitués de prairies naturelles. Bien que faiblement représentés, ces espaces n'en sont pas moins intéressants d'un point de vue écologique. En effet, le caractère naturel de ces espaces leur confère une importante diversité floristique avec la présence de nombreuses graminées et de légumineuses. Ces milieux abritent de ce fait une faune plus développée que sur les zones intensément cultivées. Ainsi la majorité des espèces citées précédemment se retrouve au sein de ces espaces auxquelles s'ajoute une entomofaune relativement bien développée.



Motifs circulaires caractéristiques d'une agriculture de type intensif utilisant l'irrigation par pivot central.



► Les espaces boisés

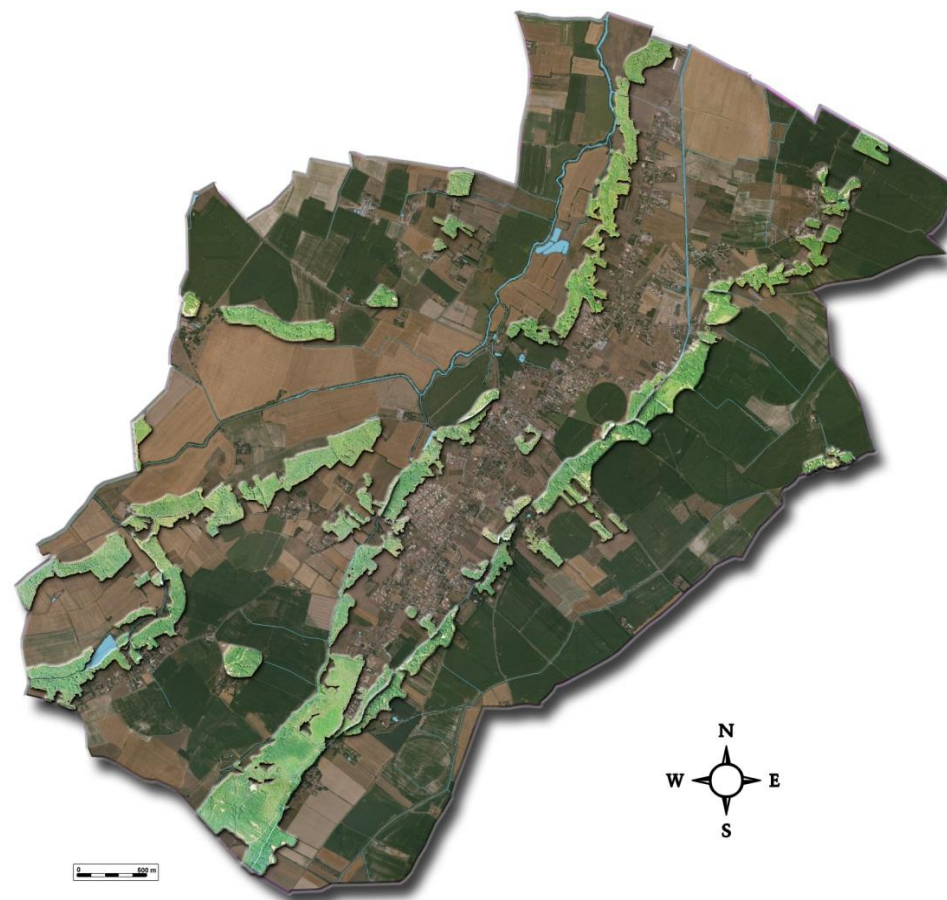
Environ 10% de la surface communale de Bérat sont occupés par des boisements, de taille plus ou moins importante. Ceux-ci se développent principalement sur les pentes marquant la limite entre la plaine et le plateau, là où les sols ont une faible valeur agronomique compte tenu des contraintes topographiques. Quelques petits massifs ponctuent également la vaste plaine agricole et permettent ainsi de diminuer la monotonie du paysage.

Ces espaces boisés sont essentiellement constitués de feuillus et correspondent à un peuplement de type chênaie-frênaie dont l'essence principale est le chêne pubescent (*Quercus pubescens*). Ces boisements se développent généralement sur un sol brunifié où l'humus est de type mull, la roche mère étant de type siliceux meuble.

Les boisements sur la commune de Bérat sont donc principalement localisés sur les pentes du plateau urbanisé et marquent une limite à l'urbanisation au nord et au sud du bourg. Ils représentent des marqueurs identitaires forts dans le paysage communal. Ceux-ci sont également fortement présents au sud-ouest de la commune, le long du ruisseau de Bordeneuve au nord du hameau des Crocs ainsi qu'au nord du hameau des Vignes.

De part leur situation et leur agencement, en bande linéaire d'une centaine de mètres de large, ils constituent des milieux de transition entre la vaste plaine agricole où dominent des cultures de type openfield et le plateau urbanisé et permettent également de stabiliser les sols sur des secteurs à la topographie très marquée. Ils apportent ainsi des conditions favorables pour l'avifaune et les petits mammifères et constituent des réservoirs de biodiversité qu'il convient de pérenniser au sein d'un paysage caractérisé par des cultures plutôt monospécifiques. Ils assurent des lieux de refuges pour la faune qui se développe dans les milieux ouverts mais qui a aussi besoin d'espaces de repos, de nidification, de ressources alimentaires... De plus, l'organisation de ces boisements en bande linéaire met en avant leur fonction de corridor biologique pour la faune qui est renforcée par la présence de cours d'eau et de leur ripisylve les longeant.

Carte des espaces boisés



Source : IGN - géoportail

Les espèces végétales recensées au sein de ces boisements et appartenant à la série du chêne pubescent sont les suivantes (liste non exhaustive) :

Espèce végétale		Abondance
Brachypode des bois	<i>Brachypodium sylvaticum</i>	0 – 25 % Présence nette
Fragon épineux	<i>Ruscus aculeatus</i>	0 – 25 % Présence nette
Vergerette du Canada	<i>Conyza canadensis</i>	0 – 25 % Présence faible
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	0 – 25 % Présence nette
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	0 – 25 % Présence nette
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	0 – 25 % Présence nette
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>	0 – 25 % Présence nette
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	0 – 25 % Présence nette
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	0 – 25 % Présence faible
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	25 – 50 %
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	50 – 75 %
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	0 – 25 % Présence nette
Ronce à feuilles d'orme	<i>Rubus ulmifolius</i>	0 – 25 % Présence nette
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	0 – 25 % Présence faible
Stellaire holostée	<i>Stellaria holostea</i>	0 – 25 % Présence nette
Germandrée scorodaine	<i>Teucrium scorodonia</i>	0 – 25 % Présence nette
Orme champêtre	<i>Ulmus minor subsp. minor</i>	0 – 25 % Présence faible
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	0 – 25 % Présence nette

Source : Inventaire Forestier National

► Les cours d'eau et les surfaces en eau

Le réseau hydrographique est relativement bien développé sur la commune de Bérat. En effet, plusieurs cours d'eau traversent le territoire dont le Touch et ses affluents (ruisseau de Bordeneuve et ruisseau des Feuillants) ainsi que le canal de Saint-Martory.

D'un point de vue écologique, ces cours d'eau sont particulièrement importants puisqu'ils constituent des corridors biologiques et permettent ainsi le déplacement des espèces animales aquatiques. De plus, le Touch, le ruisseau de Bordeneuve et le ruisseau des Feuillants sont bordés d'un cortège arbustif : la ripisylve. Celle-ci, en plus de constituer une zone de transit pour la faune, est un milieu naturel à la biodiversité très développée. La ripisylve se définit en effet comme un écotone, c'est-à-dire un espace de transition entre l'écosystème aquatique et l'écosystème terrestre.

Très peu de plans d'eau sont recensés sur le territoire communal. Bien que les trois principaux, situés le long du Touch au nord de la commune, constituent des réserves pour l'irrigation et ne présentent pas d'intérêt particulier, quelques-uns plus petits ont un caractère plus naturel et sur leurs abords se développe une flore mésophile à hygrophile qui constitue également une zone tampon avec les espaces agricoles.

Ces milieux aquatiques et leurs abords abritent une faune diversifiée, notamment des reptiles et des amphibiens (couleuvre, crapaud commun, grenouilles...).

► Les haies champêtres

L'activité agricole de la commune de Bérat étant tournée vers une agriculture intensive, les haies sont très peu nombreuses sur le territoire et se localisent généralement au niveau du petit parcellaire. En effet, leur fragilisation est généralement due à trois facteurs principaux : l'intensification des cultures, l'agrandissement des parcelles agricoles lors d'opérations de remembrement et, dans une moindre mesure, l'extension de l'urbanisation.

Toutefois, faisant suite à une période d'abandon et de destruction, les plantations de haies sont à nouveau encouragées. En effet, elles constituent des lieux de refuges pour la faune mais forment également des corridors propices au déplacement de celle-ci. Ainsi, elles permettent

de relier les boisements et bosquets entre eux et participent au maintien de la biodiversité.

On retrouve majoritairement dans ces haies des espèces végétales locales telles que le chêne pubescent, le frêne, l'aubépine, le prunellier...



Illustration des reliquats de haies champêtres (secteur Les Bordes).

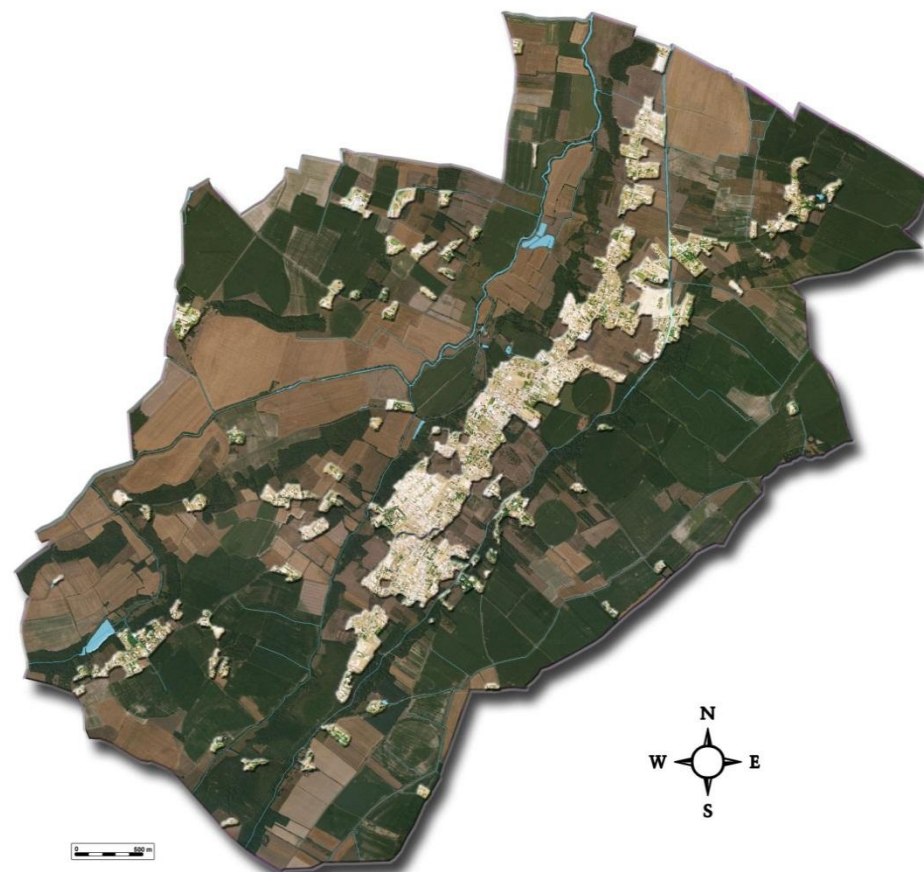
► **Les zones d'habitat**

Bien que ne constituant pas un milieu naturel à proprement parler, les zones d'habitat, particulièrement en milieu rural, peuvent abriter une certaine biodiversité, notamment au niveau des jardins.

Ainsi, l'exploitation privée de potagers dans le tissu ancien peut accueillir quelques espèces animales, particulièrement de petits oiseaux.

La flore qui se développe dans les zones d'habitat est également constituée d'essences végétales plus ou moins exotiques qui agrémentent les jardins privés.

Carte des zones urbanisées



Source : IGN - géoportail

2.2.4. LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle 2 qui a pour objectif *« d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural »* selon l'article L.371-1-I° du Code de l'environnement.

Ainsi ce même article précise que la **trame verte** comprend les espaces naturels importants et certains espaces protégés, les corridors écologiques ainsi que les surfaces en couverture environnementale permanente situées le long de certains cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares.

La **trame bleue**, quant à elle, comprend quasiment tous les cours d'eau et les zones humides importantes.

Sur la commune de Bérat, la trame verte est représentée par les principaux boisements, c'est-à-dire ceux présents sur les pentes du plateau urbanisé mais également au niveau du plateau agricole au nord-ouest et du plateau mixte au sud-ouest. Les quelques reliquats d'espaces boisés au sein de la vaste plaine agricole en font aussi partie car ils constituent autant de zones refuges pour la faune. Bien que très limités, les haies champêtres et les petits bosquets permettent de relier entre eux les petits boisements et constituent de véritables corridors biologiques qui permettent aux espèces animales de se déplacer, ce qui participe au maintien de la biodiversité sur le territoire. La ripisylve du Touch et de ses affluents est également un lieu constituant une continuité écologique au rôle non négligeable.

Pour sa part, la trame bleue est constituée des différents ruisseaux traversant la commune de Bérat ainsi que du canal de Saint-Martory et qui permettent à la faune aquatique de se déplacer vers le Touch ou la Louge notamment.

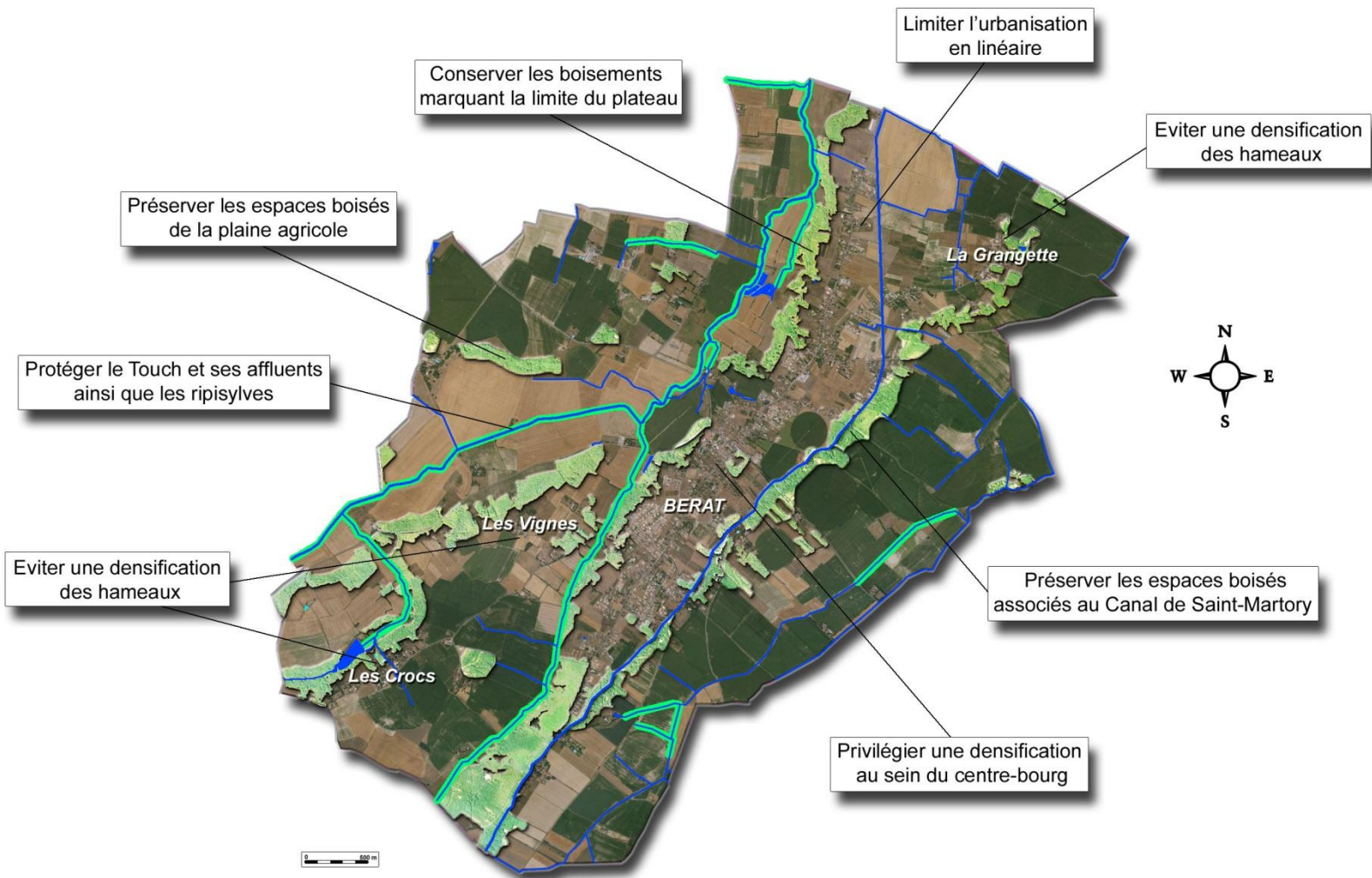
2.2.5. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'analyse des différentes données concernant l'environnement sur la commune de Bérat permet de dresser un état des lieux de l'intérêt environnemental, écologique et paysager des différents milieux rencontrés. Ainsi, la carte ci-après permet d'appréhender les principaux enjeux environnementaux sur le territoire communal aux vues : d'une part de l'importance des différents milieux naturels dans le fonctionnement des écosystèmes et dans le maintien et la préservation d'une biodiversité élevée, et d'autre part de l'identité paysagère des lieux garante de la qualité de vie au sein de la commune.

Ainsi, plusieurs enjeux ont été mis en avant :

- *Enjeux écologiques :*
 - Protection des cours d'eau et de leur ripisylve associée ;
 - Protection des espaces boisés ;
 - Protection des quelques haies bocagères présentes.
- *Enjeux paysagers :*
 - Préservation des espaces boisés marquant les limites entre le plateau urbanisé et la plaine agricole ;
 - Protection des boisements associés au canal de Saint-Martory, véritable coulée verte au sud du bourg ;
 - Conserver le caractère rural des hameaux.
- *Enjeux d'urbanisation :*
 - Privilégier une densification au sein du bourg (assainissement collectif) ;
 - Limiter l'urbanisation en linéaire des axes de communication ;
 - Eviter la densification des hameaux (assainissement non collectif).

Carte des enjeux environnementaux



2.3. LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

2.3.1. LA GESTION DES COURS D'EAU

► Les masses d'eau

La notion de masse d'eau est relative à la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 qui a rendu nécessaire la construction d'un référentiel commun pour l'évaluation de la qualité des eaux des divers Etats membres. En effet, l'objectif général de cette directive est d'atteindre d'ici à 2015 le bon état des différents milieux aquatiques sur tout le territoire européen. Ainsi, le référentiel DCE regroupe huit thèmes que sont : les autorités compétentes ; les districts de bassin ou districts hydrographiques ; les masses d'eau rivières ; les masses d'eau plans d'eau ; les masses d'eau de transition ; les masses d'eau côtières ; les masses d'eau souterraines et les sous bassins DCE.

Sur la commune de Bérat sont recensées des masses d'eau rivières et des masses d'eau souterraines.

Une masse d'eau rivière correspond à une partie distincte et significative des eaux de surface telles qu'une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal. Elle est le support de la Directive Cadre sur l'Eau ; c'est à cette échelle que sont évalués les états, les risques de non atteinte du bon état, les objectifs (2015, 2021 ou 2027) et les mesures pour y arriver.

Sur la commune de Bérat quatre masses d'eau rivières sont recensées :

- *Le Touch de sa source au confluent de la Garonne (FRFR155)* dont le bon état global est défini pour 2021 (bon état écologique 2021 – bon état chimique 2015). L'évaluation de 2006-2007 de l'état de cette masse d'eau fait apparaître un état écologique mesuré moyen et un état chimique bon.

- *Canal de Saint-Martory (FRFR912)* dont le bon état global est défini pour 2015 (bon potentiel écologique 2015 – bon état chimique 2015). L'évaluation de 2006-2007 de l'état de cette masse d'eau fait apparaître un état chimique bon.
- *Ruisseau des Feuillants (FRFR155_4)* dont le bon état global est défini pour 2021 (bon état écologique 2021 – bon état chimique 2015). L'évaluation de 2006-2007 de l'état de cette masse d'eau fait apparaître un état écologique modélisé moyen et un état chimique bon.
- *Ruisseau de Gragnon (FRFR156_3)* dont le bon état global est défini pour 2027 (bon potentiel écologique 2027 – bon état chimique 2021). L'évaluation de 2006-2007 de l'état de cette masse d'eau fait apparaître un état écologique modélisé moyen et un état chimique bon.

Une masse d'eau souterraine correspond quant à elle à un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères.

Cinq masses d'eau souterraines sont présentes sur le territoire communal :

- Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont (FRFG043) ;
- Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif (FRFG080) ;
- Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif sud aquitain (FRFG081) ;
- Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG (FRFG082) ;
- Basse et moyenne terrasse de la Garonne rive gauche en amont du Tarn (FRFG087).

► La gestion intégrée

La gestion intégrée se définit comme une unité fonctionnelle recouvrant tous les domaines intéressant les milieux aquatiques et leur fonctionnement, la qualité et la quantité des ressources, leur protection et leur répartition équitable entre usagers.

D'un point de vue réglementaire, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 vise, dans ses principes et par les outils qu'elle crée (SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), à promouvoir une gestion intégrée des eaux et des milieux aquatiques. La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 et la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 confirment ces principes.

La condition nécessaire à la réussite de tout outil de gestion intégrée est la pertinence du périmètre de l'unité géographique qui doit être un bassin ou partie de bassin versant répondant à une logique hydrographique ou bien un système aquifère cohérent. C'est le cas avec les SAGE, les contrats de rivière, les plans de gestion des étiages ou le plan Garonne.

En application de la DCE, la gestion intégrée se poursuit et l'analyse s'affine au niveau des masses d'eau qui composent les unités cohérentes.

Différents périmètres de gestion intégrée s'appliquent sur la commune de Bérat :

- **SDAGE « Adour-Garonne »**, adopté pour la période 2010-2015 : il fixe pour le bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau ;
- **SAGE « Vallée de la Garonne »**, en phase d'élaboration : il s'agit d'un document de planification, compatible avec le SDAGE et fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau ;
- **Plan de Gestion des Etiages « Garonne Ariège » et « Neste et rivières de Gascogne »**, tous deux mis en œuvre : leur objectif est de préciser les modalités de maintien ou de rattrapage des Débit d'Objectif d'Etiage (DOE) afin de garantir des débits satisfaisants dans les cours d'eau, conciliant les usages et le bon fonctionnement des milieux aquatiques, tant en situation de crise due à la sécheresse que de manière durable dans le temps.

2.3.2. LA SENSIBILITE DE LA RESSOURCE EN EAU

► Les zonages réglementaires

Les zonages réglementaires sont instaurés par des textes réglementaires pris par l'état. Ils peuvent concerner un territoire national, régional, départemental ou bien un bassin hydrographique, ou encore des cours d'eau, voir des tronçons de cours d'eau.

La commune de Bérat est ainsi concernée par les classements suivants :

- **Zone sensible** (61,04 % de la surface communale) : elle correspond aux secteurs qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits.
- **Zone vulnérable** : il s'agit d'une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.
- **Zone de répartition des eaux (ZRE)** : il s'agit d'une zone comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.
- **Cours d'eau classé** : il s'agit d'une mesure permettant la protection de la vie aquatique de certains cours d'eau établis par décret. Sur la commune de Bérat, le Touch est concerné (code tronçon 1084-O20-0400) et de ce fait, tout ouvrage créé sur celui-ci doit comporter des dispositifs assurant la circulation des poissons migrateurs, l'exploitant de l'ouvrage étant tenu d'assurer le fonctionnement et l'entretien de ces dispositifs.

Il est intéressant de noter qu'aucun cours d'eau réservé ou avec une espèce migratrice n'est recensé sur la commune de Bérat.

► La qualité des eaux

En ce qui concerne la qualité des eaux, une station de mesure se situe sur la commune de Bérat : Le Touch à Bérat (05162600). Celle-ci se localise au niveau du pont de la RD28 et concerne la masse d'eau du Touch de sa source au confluent de la Garonne.

Les données recueillies pour 2010 fournissent les résultats suivants :

Etat écologique	
Physico-chimie	
Oxygène	
Carbone Organique (COD)	
Demande Biochimique en Oxygène en 5 jours (DBO5)	
Oxygène dissous (O ₂ dissous)	
Taux de saturation en oxygène (Taux saturation O ₂)	
Nutriments	
Ammonium (NH ₄ ⁺)	
Nitrites (NO ₂ ⁻)	
Nitrates (NO ₃ ⁻)	
Phosphore total (P _{tot})	
Orthophosphates (PO ₄ ³⁻)	
Acidification	
Potentiel min en Hydrogène (pH) (pH min)	
Potentiel max en Hydrogène (pH) (pH max)	
Température de l'eau (T°C)	
Biologie	
Indice biologique diatomées 2007	
Etat chimique	

Légende :

Très bon	Bon	Moyen	Médiocre
Mauvais	Non renseigné	Elément qualité retenu pour calculer l'état	

En comparaison, en 2009, les résultats étaient globalement meilleurs : l'état écologique était bon ainsi que la physico-chimie. La qualité du Touch se serait donc dégradée sur cette période. Toutefois, le nombre de mesures est trop faible pour procéder à des conclusions.

2.4. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

2.4.1. POLLUTION DES MILIEUX AQUATIQUES

La commune est concernée par le classement en zone sensible et en zone vulnérable. Ce classement est principalement lié aux rejets de phosphore et d'azote dans le milieu aquatique, dont la conséquence est l'eutrophisation¹⁰ et donc une diminution de la qualité de celui-ci. Cet apport d'azote et de phosphore est principalement lié à l'utilisation de produits phytosanitaires dans l'agriculture et aux rejets d'origine domestique.

Le PLU se doit d'être attentif à la qualité des rejets d'origine domestique mais aussi à la préservation des ripisylves, qui jouent un rôle important de filtrage et sont nécessaires à l'équilibre écologique des cours d'eau.

2.4.2. POLLUTION ATMOSPHERIQUE

Le facteur principal de la pollution atmosphérique est lié aux émissions de gaz produits par la circulation routière, portés par les vents dominants. Etant donné l'absence de voie à grande circulation, le territoire semble peu concerné par cette pollution.

Toutefois, la configuration de l'urbanisation qui impose l'utilisation de la voiture pour les petits trajets quotidiens (école, commerce, stade...) et les nombreux déplacements imposés à la population active pour rejoindre son lieu de travail hors de la commune, participent à la pollution atmosphérique locale.

¹⁰ Eutrophisation : modification et dégradation d'un milieu aquatique, liées en général à un apport excessif de substances nutritives (azote et phosphore principalement, provenant notamment des produits phytosanitaires), qui augmentent la production d'algues et d'espèces aquatiques.

2.4.3. NUISANCES SONORES ET SECURITE ROUTIERE

► Les nuisances sonores

D'une manière générale, les nuisances sonores sont liées au trafic routier et aux activités.

Aucune voie traversant la commune n'est concernée par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

De même, à l'exception de l'entreprise de matériaux sur le secteur de La Lane, aucune autre activité susceptible de générer des nuisances sonores n'est recensée à proximité zones urbanisées de la commune.

► La sécurité routière

Le territoire communal est traversé par plusieurs routes départementales, dont la RD28 qui traverse le centre-bourg et supporte un trafic non négligeable. Le projet d'aménagement de l'entrée de bourg, avec la création d'une petite zone d'activité visant à accueillir une supérette nécessitera une sécurisation des déplacements sur cette voie.

De façon générale, le PLU devra tenir compte de l'augmentation prévisible du trafic liée au développement urbain et aux équipements qui en résultent. Les nouvelles dessertes devront autant que possible être regroupées afin de ne pas multiplier les accès, notamment sur les voies départementales.

2.5. LES RISQUES MAJEURS

2.5.1. LES RISQUES NATURELS

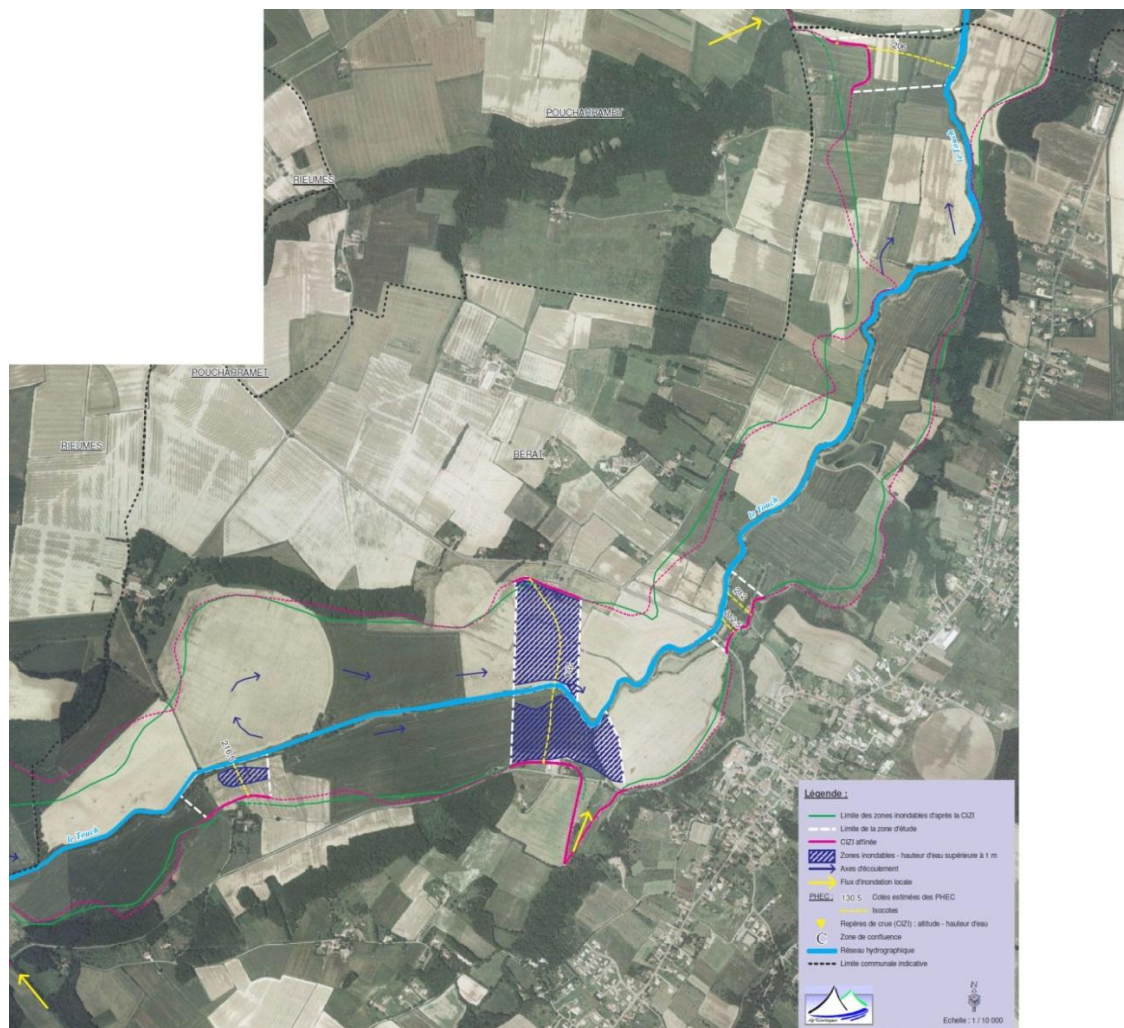
► Le risque d'inondation

Le territoire communal est concerné par le risque d'inondation lié au bassin de Lannemezan, plus précisément à la rivière Le Touch.

La zone inondable concerne essentiellement des espaces agricoles. Une seule construction, au lieu-dit Caillavel, se situe pour partie au sein de la zone inondable.

Afin d'appréhender au mieux ce risque, le PPRI « Touch aval » a été prescrit par arrêté préfectoral du 18 décembre 2007. Une fois approuvé, ce PPRI s'appliquera sur le territoire communal en tant que servitude d'utilité publique.

Extrait de la Cartographie Informative des Zones Inondables affinée



Source : DDT de la Haute-Garonne

► **Le risque de mouvements de terrain**

Le risque de mouvements de terrain à Bérat est lié au retrait et gonflement des argiles, phénomène particulièrement important en Haute-Garonne, compte-tenu notamment de la nature argileuse des sols.

Trois arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont ainsi été établis pour des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 4/12/1991 ; 17/12/1997 ; 11/01/2005.

Afin de prendre en compte ce risque, un PPRn « Mouvement de terrain – Tassements différentiels » a été prescrit par arrêté préfectoral du 24 juin 2004. A son approbation, celui-ci constituera une servitude d'utilité publique qui s'appliquera sur la commune.

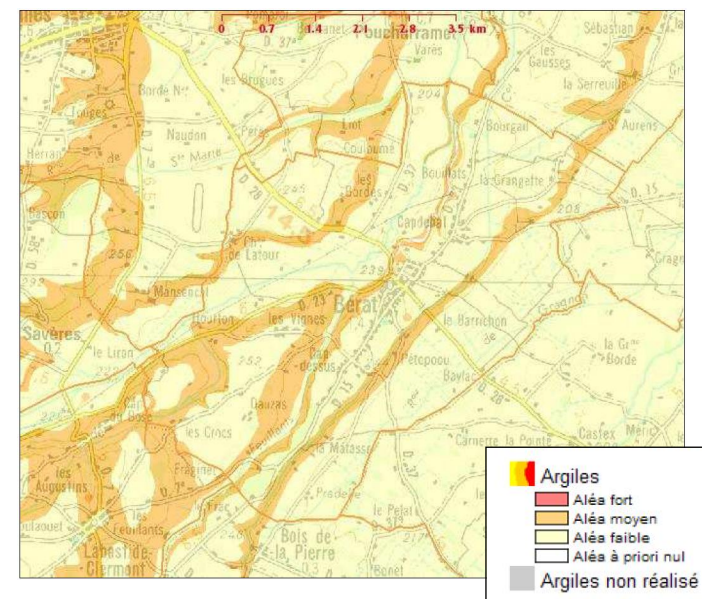
► **Le risque sismique**

La réglementation parasismique fait référence à l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « normale », qui renforce davantage la prévention du risque sismique. Ainsi, le zonage sismique du territoire français est désormais établi à l'échelle de la commune selon une approche probabilistique et non plus statistique. Concernant la commune de Bérat :

- zone de sismicité : 0 (sismicité négligeable mais non nulle)
- réglementation parasismique 2010 : 1 (aléa sismique très faible)

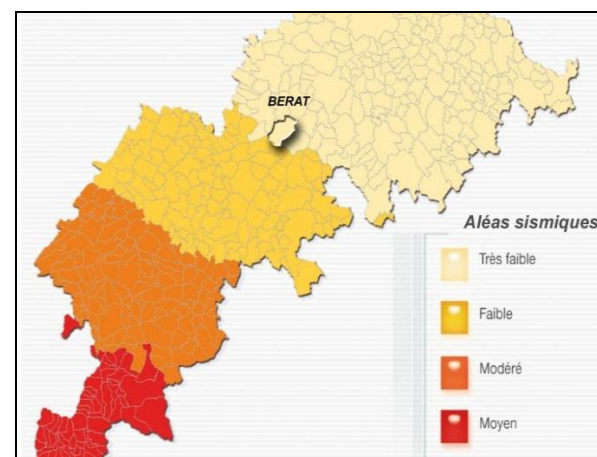
Des mesures préventives spécifiques doivent être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV, c'est-à-dire dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité et les besoins vitaux de la population (santé, sécurité civile police, communications, production d'eau potable...) afin de garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

Aléa retrait – gonflement des argiles



Source : BRGM

Extrait de l'aléa sismique en Haute-Garonne



Source : DDT Haute-Garonne – Dossier départemental des risques majeurs

2.5.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les risques technologiques recensés sur la commune sont liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Selon le diagnostic agricole, il s'agit :

- d'élevages bovins lait aux lieux-dits Canto-Lauzet et Fourcade ;
- d'un élevage de palmipèdes gras au lieu-dit Canto-Lauzet.

Un périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres est défini autour de ces installations.

Les données de la DREAL Midi-Pyrénées font quant à elles apparaître :

- Cave coopérative agricole (déclaration)
- Caillaba Eric (non contrôlée)
- Communauté de communes du Savès Bérat (non renseigné)
- Pons Jean-Louis (déclaration)
- GAEC de Cantelausa (déclaration)
- Michel Jean-Louis (déclaration).

Un élevage de bovins viande (veaux sous la mère) est également recensé et relève du Régime Sanitaire Départemental (RSD). Le périmètre de précaution est quant à lui de 50 mètres.

Chapitre 3 :

LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

3.1. LE BILAN DU PLU

Le PLU approuvé en 2007 faisait apparaître un nombre très important de zones vouées à l'urbanisation, que ce soit à destination d'habitat ou à destination d'activités. En effet, **plus de 430 ha étaient classés en zone urbaine ou à urbaniser**, soit près de 18 % du territoire.

De plus, les chiffres affichés dans le rapport de présentation du PLU ne correspondent pas aux surfaces des documents graphiques et s'avèrent sous-estimées. Le tableau ci-contre présente les valeurs qui ont été mesurées dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.

Ainsi, sur les 370 ha de surfaces destinées à de l'habitat, près de 165 ha sont encore disponibles soit 44,6 %. Avec une densité moyenne de 10 logements par hectare, **le PLU affiche encore un potentiel de 1 639 nouveaux logements**, correspondant à un accueil d'environ 3 600 habitants.

Ce PLU poursuit un projet de développement sans limite, qui permet un doublement de la population communale, au détriment des équilibres entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles.

⇒ **Un potentiel de logements 2,5 fois plus élevé que le seuil fixé par le SCoT.**

⇒ **Un projet disproportionné que la collectivité ne peut pas supporter.**

Surfaces Ha			Potentiel d'accueil		
Zonage		Disponible habitat	Densité logt/ha	Nombre de logements	Population
	Ha	Ha			2,2
UA	8,13	0,62	12	7	16
Uaa	5,43	0,17	15	3	6
UB	148,59	35,05	10	351	771
Uba	46,38	14,97	10	150	329
Ubb	0,62	0,62	10	6	14
UC	46,27	9,14	9	82	181
UF	4,00	0,00	0	0	0
TOTAL ZONE URBANISEE	259,42	60,57	9,9	599	1317
1AU	18,92	11,98	10	120	264
1AUa	23,09	20,89	10	209	460
2AU	72,34	71,21	10	712	1567
1AUf	6,56	0,00	0	0	0
2AUf	24,00	0,00	0	0	0
2AUe	28,00	0,00	0	0	0
TOTAL URBANISATION FUTURE	172,91	104,08	10	1041	2290
N	697,00	0,00			
Nh	18,00	0,00	0	0	0
A	1 298,67	0,00			
TOTAL ESPACES NATURELS	2 013,67				
SUPERFICIE COMMUNALE	2 446,00				
TOTAL URBANISATION	432,33	164,65	10	1639	3607

3.2. LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

3.2.1. LES OBJECTIFS GENERAUX

Le projet communal est construit autour de trois grandes orientations :

- orientations urbaines ;
- orientations économiques ;
- orientations environnementales et paysagères.

Les objectifs définis pour ces trois grandes orientations, s'appuient sur les enjeux qui se sont dégagés du diagnostic, principalement l'organisation de l'urbanisation au sein de l'agglomération villageoise.

L'élaboration de ce PLU s'inscrit en effet dans la volonté de mettre en place un projet communal cohérent avec les moyens de la commune et ainsi de contenir l'urbanisation au sein même ou dans la continuité immédiate des zones déjà urbanisées, afin de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune.

Ainsi, le projet prévoit en moyenne la réalisation de 25 logements par an, soit environ 500 logements à l'horizon 2030. Afin d'atteindre cet objectif, le PLU doit présenter un potentiel d'accueil d'environ 660 logements, afin de prendre en compte la rétention foncière prévisible d'environ 25 %. Le tableau ci-dessous précise les surfaces potentielles qui seront vouées à l'urbanisation en fonction des différents secteurs.

Localisation des terrains	Superficie urbanisable (ha)	Nombre potentiel de logements	Densité moyenne (logements / ha)
Centre-bourg ancien	≈ 0,7	≈ 10	14
Espaces libres au sein des zones agglomérées	≈ 24	≈ 300	12,5
Secteurs à urbaniser dans la continuité des zones agglomérées	≈ 20	≈ 310	15
Hameaux	≈ 5	≈ 45	9
Total	≈ 50	≈ 665	13,3

3.2.2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PADD

Les choix retenus pour élaborer le PADD ont été établis dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme et répondent aux trois principes énoncés par la loi SRU du 13 décembre 2000 :

- **Le principe d'équilibre** : entre d'une part la gestion des territoires urbains, et d'autre part la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages.
- **Le principe de diversité et de mixité** : diversité des fonctions urbaines (satisfaire sans discrimination les besoins en matière d'habitat, d'activités et d'équipements) et mixité sociale de l'habitat (prendre en compte l'évolution des relations entre les secteurs d'emploi, d'habitat et de services, produire des logements sociaux pour diversifier l'offre et faciliter le parcours résidentiel des ménages).
- **Le principe d'utilisation économe de l'espace** : maîtrise de l'expansion résidentielle, des besoins en déplacements, respect de l'environnement, prévention des risques, des pollutions et des nuisances.

ORIENTATIONS URBAINES

LES ENJEUX : Sous l'influence de l'agglomération toulousaine, l'attractivité du territoire bératais s'est particulièrement accrue au cours des dernières années. Entre 1999 et 2007, 300 nouveaux logements ont été réalisés, et la commune a accueilli plus de 950 habitants. Face à une pression foncière croissante, la commune veut préserver des conditions d'accueil adaptées à la demande locale et plus respectueuses de l'environnement. Les enjeux sont multiples : conforter la centralité et l'animation du village, limiter l'étalement des quartiers résidentiels, organiser un accueil de population compatible avec l'offre de services et d'équipements, préserver la mixité sociale, sécuriser les déplacements.

<u>LES OBJECTIFS</u>	<u>LES ACTIONS</u>
Organiser et hiérarchiser l'urbanisation du village	⇒ Conforter l'urbanisation du centre du village. ⇒ Privilégier la construction sur les espaces laissés libres au sein de l'agglomération villageoise. ⇒ Favoriser la densification au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation. ⇒ Stopper le mitage du territoire en permettant seulement un développement mesuré sur trois hameaux. ⇒ Favoriser la mixité des fonctions urbaines au sein des zones urbanisées. ⇒ Assurer des liaisons entre les quartiers en développant notamment le piétonnier et les pistes cyclables.
Diversifier l'habitat et favoriser la mixité sociale	⇒ Prendre en compte les objectifs de mixité sociale fixés par le SCoT et le PLH. ⇒ Diversifier le parc de logements.
Conforter les équipements en adéquation avec l'accueil de population	⇒ Conforter le pôle d'équipements sportifs et scolaires sur le secteur du Clavet. ⇒ Généraliser le réseau d'assainissement collectif dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.
Protéger et valoriser le patrimoine bâti	⇒ Promouvoir les opérations visant à améliorer la qualité de l'habitat ancien. ⇒ Identifier les bâtiments de caractère et autoriser le changement de destination du bâti qui n'est plus lié à l'activité agricole.
Améliorer la qualité des déplacements	⇒ Inciter à limiter l'usage de l'automobile. ⇒ Compléter et diversifier le maillage du réseau de voiries. ⇒ Poursuivre la réalisation de chemins piétonniers et cyclistes, principalement sur les axes menant au centre-bourg. ⇒ Sécuriser les déplacements le long des axes principaux.

ORIENTATIONS ECONOMIQUES

LES ENJEUX : Bérat est reconnue au sein du SCOT comme un pôle commercial de proximité : la commune dispose d'une gamme de commerces et de services permettant de répondre aux besoins quotidiens de la population. Le maintien de ces activités en adéquation avec le développement démographique, est un enjeu de premier plan pour l'équilibre social et la qualité du cadre de vie. Le projet communal doit à la fois conforter la diversité des activités économiques, la mixité des différentes fonctions au sein du village et préserver son identité rurale en maintenant les conditions de développement des exploitations agricoles.

<u>LES OBJECTIFS</u>	<u>LES ACTIONS</u>
▪ Conforter les activités économiques sur la commune	⇒ Maintenir et développer l'activité artisanale, les commerces et les services. ⇒ Permettre l'installation de nouvelles activités et développer une mixité fonctionnelle, notamment sur le secteur de la Cave. ⇒ Poursuivre l'aménagement de la zone d'activité du Bourgail en entrée nord de commune, le long de la RD 23.
▪ Conforter le pôle commercial de proximité	⇒ Maintenir les commerces et les services présents au niveau du centre-bourg. ⇒ Favoriser une mixité des fonctionnelle au sein des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.
▪ Maintenir l'activité agricole	⇒ Préserver les espaces agricoles, en particulier les terres des vallées de la Louge, du Touch et des Feuillants. ⇒ Assurer la pérennité des activités agricoles en limitant les possibilités d'urbanisation en dehors des espaces agglomérés. ⇒ Tenir compte des périmètres d'inconstructibilité liés aux installations classées et au règlement sanitaire départemental.

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

LES ENJEUX : Bien que 70 % du territoire soit occupé par des terres agricoles destinées à des cultures de type intensif, de nombreux milieux naturels persistent sur la commune. Qu'ils présentent un intérêt écologique essentiel (cours d'eau, ripisylves, continuités boisées...) ou qu'il s'agisse de milieux plus ordinaires (bosquets, arbres isolés...), ils participent à l'identité paysagère de Bérat et au maintien de la biodiversité. A ce titre, il convient de mettre en place des mesures visant à assurer la préservation et la mise en valeur de ces sites. Le projet communal intègre également la prise en compte des risques naturels dans la définition des secteurs voués à l'urbanisation.

<u>LES OBJECTIFS</u>	<u>LES ACTIONS</u>
Préserver les corridors écologiques et les espaces naturels d'intérêt paysager	⇒ Préserver les cours d'eau et leur ripisylve associée, en particulier le Touch, véritable corridor « bleu » au pied du coteau. ⇒ Assurer une continuité d'espaces naturels boisés entre le plateau urbanisé et les vallées agricoles du Touch, de la Louge et des Feuillants. ⇒ Préserver les coteaux boisés de la rive droite du canal de Saint-Martory.
Préserver les espaces de « nature ordinaire »	⇒ Conserver les formations végétales au sein des vastes espaces agricoles qui constituent des lieux de refuge pour la faune. ⇒ Identifier des éléments de paysage à protéger.
Protéger les paysages	⇒ Stopper l'urbanisation en linéaire des axes de communication. ⇒ Eviter le mitage du territoire communal en réaffirmant une centralité autour de l'agglomération villageoise.
Valoriser le canal de Saint-Martory	⇒ Développer un axe paysager entre le canal et l'espace urbanisé au niveau du secteur de Clavet. ⇒ S'appuyer sur les espaces naturels environnants, principalement l'espace boisé, pour créer un lieu invitant à la promenade le long du canal.
Prendre en compte les risques recensés sur la commune	⇒ Tenir compte du risque d'inondation lié au Touch et du Plan de Prévention des Risques naturels « Inondation » en cours d'élaboration. ⇒ Prendre en compte les aléas liés au retrait et gonflement des argiles et se référer au Plan de Prévention des Risques naturels « Mouvement de terrain – Tassement différentiels » une fois approuvé.

3.3. LES CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

3.3.1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines U correspondent :

- aux secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
- aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un plan d'aménagement d'ensemble.

Les zones urbaines se répartissent en cinq zones:

- la zone UA**, correspondant au noyau villageois ancien ;
- la zone UB**, regroupant les extensions du centre-bourg ;
- la zone UC**, rassemblant les hameaux des Crocs, des Vignes et de la Grangette ;
- la zone UX**, correspondant aux zones d'activités.

► La zone UA

◆ Localisation

La zone UA correspond au noyau ancien de Bérat, qui se développe autour de la vaste place de la mairie et des rues adjacentes. Située au carrefour des deux routes départementales principales, elle occupe une place centrale sur la commune.

◆ Vocation

Cette zone correspond à un espace de mixité fonctionnelle puisqu'elle rassemble de l'habitat ancien ainsi que la majorité des commerces, services et équipements de la commune.

◆ Caractéristiques principales

La zone UA s'organise depuis la place de la mairie, qui rassemble la plupart des équipements : mairie, école primaire, bibliothèque, salle polyvalente.

Elle accueille un bâti ancien généralement de belle facture, à l'instar des bâtisses situées autour de la place. Celui-ci est implanté en accroche à l'espace public ou en léger retrait et bien qu'il ne présente pas toujours de la mitoyenneté, il est toujours implanté au moins sur une limite séparative.

Le long des routes de Toulouse et de Gratens, le bâti se caractérise par une implantation spécifique : c'est le mur pignon qui est implanté en accroche à la voirie, la façade principale étant généralement tournée vers le sud.

La hauteur de ce bâti ancien, construit en briques et galets, varie de R+1 à R+2.

◆ Délimitation

La zone UA correspond aux limites du noyau ancien.

Elle rassemble les bâtiments autour de la place de la mairie et englobe les constructions anciennes le long de la route de Toulouse, de la route de Gratens et du chemin de la Carrère ainsi que le cimetière.

Les potentialités foncières sont très peu nombreuses au sein de cette zone où la densité est la plus importante de la commune.

◆ Enjeux

Conserver et valoriser la morphologie urbaine du centre-bourg. Maintenir la mixité des fonctions urbaines.

► La zone UB

◆ Localisation

La zone UB correspond aux extensions du centre villageois, opérées sur près de 5 km sur le plateau entre les vallées du Touch et de La Louge.

Cette zone comprend un secteur UBa, qui n'est pas desservi par l'assainissement collectif et qui se situe aux extrémités nord et sud du plateau urbanisé.

◆ Vocation

La zone UB a une vocation essentiellement résidentielle. Elle correspond en effet aux extensions pavillonnaires de la commune et englobe également le secteur d'équipements du Clavet.

◆ Caractéristiques principales

La zone UB correspond à des constructions récentes, essentiellement de type pavillonnaire, réalisées au coup par coup ou sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les implantations sont généralement réalisées au milieu de la parcelle et les constructions appartiennent à des modèles standardisés. Sur le secteur UBa, qui n'est pas desservi par l'assainissement collectif, les parcelles sont de taille plus importante que sur le reste de la zone. Récemment, des petits collectifs ainsi que de l'habitat groupé à vocation sociale se sont implantés sur cette zone.

Le secteur d'équipements du Clavet s'inscrit au sein de la zone UB. Il comprend l'école et la crèche ainsi que plusieurs équipements sportifs. Il intègre des parcelles non encore urbanisées sur lesquelles ont été réservés des emplacements en vue de la création de nouveaux équipements sportifs et de loisirs.

◆ Délimitation

De façon générale, les limites de la zone UB correspondent aux limites actuelles des secteurs urbanisés afin de ne pas accentuer l'étalement de l'urbanisation.

L'objectif affiché est de procéder à un comblement des parcelles disponibles dans une optique de densification ; les potentialités foncières sont en effet très nombreuses au sein de la zone UB.

◆ Enjeux

Stopper l'étalement urbain.

Favoriser le comblement des nombreuses dents creuses des zones pavillonnaires.

Permettre la mise en place de nouveaux équipements sportifs et de loisirs.

► La zone UC

◆ Localisation

La zone UC correspond aux trois hameaux principaux de la commune : les Vignes, les Crocs et la Grangette.

◆ Vocation

Tout comme la zone UB, la zone UC a une vocation principale d'habitat.

◆ Caractéristiques principales

Non desservies par l'assainissement collectif, les constructions présentes au sein de la zone UC sont implantées sur des parcelles de taille non négligeable. Elles correspondent essentiellement à des pavillons individuels, implantés en retrait de l'espace public, au centre des parcelles. Seul le hameau des Vignes présente un petit noyau ancien, à la qualité architecturale non négligeable.

◆ Délimitation

Les différents secteurs de la zone UC correspondent aux limites du bâti actuel et prennent en compte les dents creuses existantes.

◆ Enjeux

Encadrer l'urbanisation des hameaux.

Préserver et valoriser le rare bâti traditionnel.

► **La zone UX**

◆ **Localisation**

La zone UX se compose de deux secteurs :

- le secteur UXa, situé sur le secteur de La Cave ;
- le secteur UXb, situé sur le secteur du Bourgail et de La Lane.

◆ **Vocation**

Cette zone a une vocation d'activité. Le secteur UXa est plutôt destiné à des activités commerciales, notamment l'accueil d'une supérette, tandis que le secteur UXb est plutôt destiné à des activités artisanales.

◆ **Caractéristiques principales**

Le secteur Uxa se situe en entrée est de l'agglomération villageoise, de part et d'autre de la RD28. Sa partie nord est occupée par l'ancienne cave qui accueille un magasin d'équipements ruraux, tandis que sa partie sud est vierge de toute construction. Cette zone a été définie dans l'optique d'accueillir de nouvelles activités commerciales sur la commune et requalifier l'entrée de ville principale.

Le premier secteur UXb correspond à la zone artisanale du Bourgail sur laquelle sont déjà implantées quelques activités telles qu'une entreprise d'emballage industriel. Le second concerne l'entreprise de matériaux située le long de la route de Toulouse.

◆ **Délimitation**

Le secteur UXa correspond aux parcelles occupées par la cave, auxquelles s'ajoute une parcelle située en arrière, en vue de la possible implantation d'une supérette. Il intègre également une partie de la parcelle située de l'autre côté de la voie, afin de créer une réserve foncière pour l'accueil de commerces.

Le secteur UXb correspond au périmètre de la zone artisanale du Bourgail et aux parcelles occupées par l'entreprise de matériaux.

◆ **Enjeux**

Poursuivre l'aménagement de la zone d'activité du Bourgail.

Permettre à l'entreprise de matériaux de poursuivre son activité.

Requalifier et valoriser l'entrée de ville depuis la RD 28.

Permettre l'accueil d'activités commerciales sur la commune.

3.3.2. LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs de la commune qui ont vocation à être urbanisés à plus ou moins long terme :

- les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts immédiatement à l'urbanisation pour permettre l'accueil de constructions à vocation principale d'habitat (AU1, AU2 et AU3). Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement collectif existant à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Le règlement et les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

- les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts ultérieurement à l'urbanisation pour permettre l'accueil de constructions à vocation principale d'habitat (AU0) : les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

L'ouverture à l'urbanisation de ce type de zone est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme, initiée par le Conseil Municipal. D'ici là, ces terres conserveront leur usage agricole.

L'instauration de ce type de zone a pour but d'afficher le projet urbain communal sur le long terme. Anticipant l'avenir, elle annonce un phasage de l'urbanisation qui inscrit le projet de PLU dans le cadre d'un développement durable privilégiant la mise en place d'une urbanisation organisée.

► **La zone AU**

Le secteur AU1

◆ **Localisation**

Le secteur AU1 correspond à trois zones situées respectivement sur les secteurs de Podieu, de Canton et de Picohort.

◆ **Vocation**

Le secteur AU1 a une vocation principale d'habitat.

◆ **Caractéristiques principales**

Le secteur AU1 devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique (ou deux opérations uniques séparées par la voie publique dans le cas de Picohort sud) afin de garantir un aménagement cohérent sur ces petits secteurs stratégiques. Les dispositions règlementaires spécifient également qu'au minimum 30% de la surface de l'opération devra être affectée à du logement locatif social.

◆ **Délimitation**

Le secteur AU1 de Podieu correspond à un espace interstitiel au sein de la zone UB, situé en deuxième rideau. Son urbanisation consistera à poursuivre le lotissement actuellement en cours de réalisation au nord et permettra une densification de ce secteur, tout en définissant une limite plus nette avec l'espace naturel et agricole contigu.

Le secteur AU1 de Canton concerne une parcelle non bâtie située à l'angle de la voie communale n°6 et du chemin rural dit de Clavet, à moins de 300 mètres de la place de la mairie. Ce classement vise à permettre une urbanisation de qualité, affichant une certaine densité. L'objectif est en effet de tirer profit de cette grande parcelle située à proximité immédiate du centre villageois et ainsi éviter l'urbanisation au coup par coup, comme réalisé sur les parcelles voisines.

Sur Picohort, le secteur AU1 correspond aux terrains situés de part et d'autre de la voie communale n°6. Etant donné leur situation au sein d'un espace déjà urbanisé et la présence d'un emplacement réservé pour créer une voie de desserte raccordée au rond-point de la RD 15, il convient d'aménager cette zone de façon cohérente de part et d'autre de la voie.

◆ **Enjeux**

Mettre en place une urbanisation cohérente et de qualité sur des secteurs stratégiques.

Favoriser la mixité sociale.

Le secteur AU2

◆ **Localisation**

Le secteur AU2 comprend trois zones situées sur les secteurs de La Cave, de Clavet et de Picohort.

◆ **Vocation**

Le secteur AU2 a une vocation principale d'habitat.

◆ **Caractéristiques principales**

Le secteur AU2 correspond à des espaces où les constructions pourront s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus dans les orientations d'aménagement, mais à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 500 m² de surface de plancher. Cette disposition vise à permettre un aménagement échelonné au cours du temps tout en veillant à une organisation de l'urbanisation. De même que pour le secteur AU1, les opérations devront comporter une part de logements locatifs sociaux, ici à hauteur de 20% de la surface de l'opération.

◆ **Délimitation**

Le secteur AU2 de La Cave correspond aux espaces à l'arrière de l'ancienne cave, jusqu'au chemin rural dit de Milieu. Située en entrée de ville, à moins de 400 mètres du centre-bourg, l'urbanisation de cette zone permettra de densifier ce secteur à la localisation privilégiée.

Le secteur AU2 du Clavet correspond à un espace non bâti le long de la RD 37 et à l'arrière des constructions opérées le long de la RD 15. Son urbanisation viendra poursuivre et conforter l'urbanisation récente de ce secteur, situé idéalement à proximité des équipements sportifs et scolaires.

Sur le secteur de Picohort, la zone AU2 correspond à un espace d'environ 2 ha le long de la voie communale n°6 permettant d'assurer le lien entre deux zones déjà urbanisées.

La bande de retrait de 15 mètres autour de l'ancienne décharge constitue la limite ouest du secteur.

◆ Enjeux

Maîtriser et organiser l'urbanisation.

Requalifier l'entrée de ville.

Favoriser la mixité sociale.

Le secteur AU3

◆ Localisation

Le secteur AU3 concerne trois zones situées respectivement sur les secteurs de Capdebat, Clavet et Picohort.

◆ Vocation

Le secteur AU3 a une vocation principale d'habitat.

◆ Caractéristiques principales

La caractéristique principale du secteur AU3 est de permettre les constructions au fur et à mesure de la réalisation du réseau et des équipements de la zone. L'urbanisation est donc soumise à des règles moins strictes que pour les secteurs AU1 et AU2, compte-tenu principalement de la surface réduite des zones concernées.

◆ Délimitation

Sur le secteur de Capdebat, la zone AU3 correspond à un petit espace interstitiel au sein de la zone UB, le long de la RD 23. Son urbanisation permettra ainsi d'assurer une continuité du bâti.

Le secteur AU3 du Clavet correspond à un espace d'environ 0,5 ha, situé entre la zone urbanisée UB, le secteur d'équipements Ue et contigu du secteur AU2.

Le secteur AU3 de Picohort correspond à une parcelle située au bout du lotissement classé en zone UB. Étant donné l'accès déjà existant, ce classement permettra de poursuivre rapidement l'urbanisation de ce petit espace.

◆ Enjeux

Densifier les secteurs urbanisés, faciliter l'urbanisation de petits secteurs interstitiels.

► La zone AU0

◆ Localisation

La zone AU0 comprend six secteurs distincts localisés sur les secteurs de Clauses de Couterot, Picohort, Camin Carrette, Clavet, Capdessus et la Broquerie.

◆ Vocation

La vocation principale de ces zones AU0 est d'accueillir de l'habitat et de participer à la création de logements sociaux.

Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération future d'aménagement d'ensemble créant plus de 500 m² de plancher destinée à de l'habitat devra affecter au minimum 35% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT.

◆ Caractéristiques principales

Actuellement utilisées par l'activité agricole, les zones AU0 correspondent à des espaces situés dans la continuité des zones agglomérées. Elles occupent cependant une place moins centrale que les zones AU. Leur urbanisation viendra conforter à plus long terme l'agglomération villageoise, en évitant un mitage des territoires agricoles et en définissant des limites plus nettes avec ceux-ci.

Les équipements et les réseaux n'étant actuellement pas suffisants pour desservir ces secteurs, en particulier en ce qui concerne l'adduction en eau potable en amont du château d'eau, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU.

◆ Délimitation

La zone AU0 sur le secteur de Claouses de Couterot correspond à l'espace interstitiel au sein de la zone UB, le long de la voie communale n°5. Son urbanisation future viendra conforter et achever ce secteur aggloméré.

Sur le secteur de Picohort, la zone AU0 correspond à l'espace le plus éloigné de la voie communale n°6. Son développement est subordonné à l'urbanisation des secteurs AU2 et AU3 et viendra ainsi marquer une limite franche avec l'espace naturel voisin.

La zone AU0 de Camin Carrette correspond à une parcelle non urbanisée et située au cœur de la zone agglomérée villageoise.

La zone AU0 sur le secteur du Clavet concerne la partie actuellement non encore bâtie depuis la voie communale n°4 jusqu'au canal de Saint-Martory. Elle est contigüe de la zone d'équipements et permettra à termes de conforter ce nouveau secteur d'urbanisation de la commune.

Sur le secteur de Capdessus, la zone AU0 correspond à une partie d'une parcelle encore vierge de toute construction mais située dans la continuité de la zone urbanisée UB qui s'étend jusqu'au canal de Saint-Martory. La seconde partie de cette parcelle, classée en zone N a pour vocation d'accueillir une aire de pique-nique.

Enfin, sur le secteur de la Broquerie, la zone AU0 correspond à un espace d'environ 3 ha qui établit un lien entre la zone UB située de chaque côté. L'urbanisation à plus long terme de ce secteur assurera la continuité de la zone agglomérée et marquera la limite avec la zone agricole située au sud.

♦ **Enjeux**

Prévoir l'urbanisation à plus long terme.

Conforter les zones agglomérées.

3.3.3. LA ZONE AGRICOLE

La zone A correspond à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Cette zone est dédiée à l'agriculture : seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires :

- aux activités agricoles (constructions à caractère fonctionnel ou destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, aménagements accessoires : gîte rural, local pour la vente de produits de la ferme...).
- et aux services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, antenne de télécommunication, infrastructures de transport...).

La zone A peut toutefois intégrer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à l'intérieur desquels des constructions non liées à l'activité agricole peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles.

La zone A, au sens strict du terme, correspond à l'ensemble des terres agricoles de la commune et aux constructions (habitations, bâtiments agricoles...) qui y sont liées.

La zone A comprend deux secteurs spécifiques :

- le secteur A1, correspondant à l'habitat diffus en milieu agricole ;
- le secteur Ace, repérant les parcelles agricoles correspondant à des zones de corridors écologiques.

► **Le secteur A1**

◆ **Localisation**

Les secteurs classés en A1 correspondent à des constructions « isolées », au caractère groupé ou non, qui n'ont pas ou plus de lien avec l'agriculture et qui sont disséminées au sein des espaces agricoles.

◆ **Vocation**

Le PLU ayant considéré que le développement de ces secteurs d'habitat était de nature à porter atteinte à la préservation des sols agricoles et des paysages (en favorisant le mitage), seules sont autorisées l'évolution des constructions existantes : réhabilitation, extension mesurée, annexes.

◆ **Caractéristiques principales**

Ces secteurs correspondent au bâti isolé qui n'est pas lié à l'agriculture et qui se répartit sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit aussi bien de bâtiments anciens à l'architecture vernaculaire, que de constructions récentes de type pavillonnaire.

◆ **Délimitation**

Les limites des différents secteurs A1 correspondent de façon générale à l'emprise des parcelles sur lesquelles sont implantées les constructions. Dans le cas de parcelles à la superficie trop conséquente, les limites ont été réduites autour des habitations, tout en conservant des distances suffisantes pour permettre leur évolution.

◆ **Enjeux**

Permettre l'évolution de l'habitat diffus en zone agricole.

Eviter le mitage du territoire agricole et la banalisation des paysages.

► **Le secteur Ace**

◆ **Localisation**

Les secteurs Ace se localisent sur l'ensemble du territoire communal, au niveau des zones de corridors écologiques. Ils correspondent de façon générale à des parcelles agricoles enclavées ou assurant un lien entre les zones naturelles boisées.

◆ **Vocation**

Le secteur Ace a été mis en place afin de garantir le maintien des corridors écologiques sur le territoire. Il conserve sa vocation agricole mais les constructions liées à l'agriculture qui pourraient y être autorisées seront soumises à une réglementation spécifique, afin de ne pas créer de coupure au sein du corridor.

◆ **Caractéristiques principales**

Les différents secteurs Ace correspondent à des espaces agricoles identifiés comme des corridors écologiques. En effet, il s'agit de terres agricoles enclavées ou situées dans la continuité de zones N et qui assurent ainsi des continuités écologiques. Elles sont souvent accompagnées de haies bocagères qui renforcent leur rôle de corridor et qui ont été classées en éléments paysagers à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

◆ **Délimitation**

Les secteurs Ace ont été définis par rapport à une analyse de leur situation par rapport aux zones boisées entre lesquelles ils assurent une zone d'échanges. Leur délimitation s'appuie de façon générale sur les courbes de niveau ainsi que sur des éléments caractéristiques du paysage et de l'environnement (talweg, ligne de crête, haies...).

◆ **Enjeux**

Préserver les corridors écologiques.

Maintenir les continuités écologiques sur le territoire.

3.3.4. LA ZONE NATURELLE

La zone N correspond à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. L'inconstructibilité en est le principe.

La zone N peut toutefois intégrer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à l'intérieur desquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte : ni à la préservation des sols forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N au sens strict du terme correspond à l'ensemble des secteurs boisés de la commune, qu'il s'agisse des masses boisées situées de part et d'autre du plateau urbanisé que des petits boisements répartis au sein de l'espace agricole. La zone N intègre ainsi l'ensemble des espaces naturels remarquables et à prendre en compte identifiés par le SCoT Sud Toulousain.

La mise en place de la zone N met en avant la volonté d'identifier et de préserver les espaces naturels de la commune, correspondent essentiellement à des masses boisées, de taille plus ou moins importante. Celles-ci constituent des espaces de refuge pour la faune et permettent de maintenir des réservoirs de biodiversité au sein de l'espace agricole. Elles participent également à l'identité paysagère de la commune en marquant les pentes du plateau urbanisé.

La zone N comprend quatre secteurs spécifiques :

- le secteur N1, correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle ;
- le secteur Na, identifiant la station d'épuration ;
- le secteur Nce, caractérisant les corridors écologiques ;
- le secteur Nd, correspondant au site de l'ancienne décharge.

► **Le secteur N1**

◆ **Localisation**

Le secteur N1 identifie des constructions « isolées », groupées ou non, situées sur des secteurs pour lesquels le PLU a considéré que le développement était de nature à porter atteinte à la préservation des sols forestiers ou à la sauvegarde des sites, des milieux naturels ou des paysages.

◆ **Vocation**

Les secteurs N1 ont vocation à permettre l'évolution du bâti existant, c'est-à-dire les réhabilitations, les extensions d'habitations ou bien encore les constructions d'annexes.

◆ **Caractéristiques principales**

Les secteurs N1 concernent le bâti isolé en zone naturelle et réparti de manière éparse sur le territoire communal. Les constructions peuvent correspondre à du bâti ancien de qualité ou bien à des constructions plus récentes, de style pavillonnaire, implantées au sein de secteurs boisés comme c'est le cas au niveau du Moulin à vent.

◆ **Délimitation**

À l'instar des secteurs A1, les secteurs N1 correspondent généralement à l'emprise des parcelles sur lesquelles sont implantées les constructions. Dans le cas de parcelles à la superficie trop conséquente, les limites ont été réduites autour des habitations, tout en conservant des distances suffisantes pour permettre l'évolution du bâti.

◆ **Enjeux**

Permettre l'évolution du bâti diffus en zone naturelle.

Stopper l'urbanisation au sein des secteurs boisés.

Eviter le mitage du territoire.

► **Le secteur Na**

◆ **Localisation**

Le secteur Na se situe au Piche de la Coume, emplacement de la station d'épuration.

◆ **Vocation**

Ce secteur a pour vocation le traitement des eaux usées de la commune grâce à la station d'épuration existante et à son extension programmée.

◆ **Caractéristiques principales**

Le secteur Na correspond au site de la station d'épuration actuelle, de celle projetée pour fin 2012-début 2013 et de son extension future.

◆ **Délimitation**

Les limites du secteur Na correspondent aux parcelles occupées par les stations d'épuration actuelle et future ainsi qu'aux terrains qui pourraient s'avérer nécessaire pour une extension future.

◆ **Enjeux**

Tenir compte des capacités de traitement de la station d'épuration et prévoir son extension dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

► **Le secteur Nce**

◆ **Localisation**

Le secteur Nce se situe au niveau des principaux cours d'eau de la commune ainsi qu'au niveau des bosquets de La Grangette.

◆ **Vocation**

Le secteur Nce a pour vocation d'identifier les corridors écologiques du territoire, qu'ils soient « bleus » ou « verts ».

◆ **Caractéristiques principales**

Les secteurs Nce correspondent aux corridors écologiques du territoire. Ceux-ci sont de deux types :

- les corridors « bleus », qui correspondent aux principaux cours de la commune et à leur ripisylve associée ;
- les corridors « verts », qui correspondent aux îlots boisés sur le secteur de La Grangette.

◆ **Délimitation**

Les secteurs Nce associés aux corridors bleus correspondent à une bande de 10m de large de part et d'autre des cours d'eau, incluant ainsi leur ripisylve quand elle existe. En ce qui concerne le Touch, cette bande a été portée à 15m de chaque côté de ses rives, étant donné sa plus grande importance et sa ripisylve plus développée.

Les secteurs Nce au niveau de La Grangette correspondent quant à eux aux bosquets qui définissent un corridor dit « en pas japonais », permettant d'assurer une continuité écologique entre les masses boisées plus importante qui constituent des réservoirs de biodiversité.

◆ **Enjeux**

Identifier les corridors écologiques.

Assurer un maintien et une protection des continuités écologiques.

► **Le secteur Nd**

◆ **Localisation**

Le secteur Nd se situe à Picohort et correspond à l'emprise de l'ancienne décharge.

◆ **Vocation**

Ce site a vocation à rester en l'état.

◆ **Caractéristiques principales**

S'agissant de l'ancienne décharge, ce secteur se doit d'être identifié par un secteur particulier étant donné les nuisances qu'il pourrait occasionner.

◆ **Délimitation**

Le secteur Nd correspond à la parcelle qui accueillait la décharge communale.

◆ **Enjeux**

Identifier le site de l'ancienne décharge pour prévenir d'éventuelles nuisances.

3.4. LES REGLES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

3.4.1. REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

► LA ZONE UA

► Article UA1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière / Les constructions destinées à l'industrie / Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts / Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée / Les terrains de camping et de caravanning / Le stationnement isolé et collectif des caravanes / Les dépôts de véhicules / Les parcs résidentiels de loisirs / L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

Objectif : préserver la vocation principale d'habitat des zones urbaines, limiter les risques de nuisances et les conflits d'usage

► Article UA2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

- ⇒ Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement du PLU.

Objectif : assurer la cohérence et le suivi du projet communal

- ⇒ Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.

Objectif : ménager la mixité des fonctions urbaines au sein des zones urbaines

- ⇒ Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'ensemble créant plus de 500 m² de surface de plancher destinée à l'habitat devra affecter au minimum 35% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT.

Objectif : favoriser la mixité sociale dans le centre ancien en cohérence avec les objectifs du SCOT

► Article UA4 : Desserte par les réseaux

- ⇒ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par voie souterraine au réseau collectif d'assainissement existant.
- ⇒ L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- ⇒ Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et raccordés à terme au réseau collectif lorsqu'il sera accessible.

Objectif : assurer la salubrité publique, prévenir les pollutions - obligation de se raccorder au réseau collectif d'assainissement existant, conformité des installations individuelles avec le règlement du SPANC (service public d'assainissement non collectif)

► Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ⇒ En l'absence de prescription particulière indiquée sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à l'alignement des emprises publiques et des voies de desserte principale, hormis les voies piétonnières et autres emprises publiques secondaires telles que les aires de manœuvre ou de stationnement.
- ⇒ En cas de prescription particulière indiquée sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance conforme aux dites prescriptions.
- ⇒ 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.

Objectif : favoriser un principe de continuité, préserver la forme urbaine traditionnelle.

► Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacune des divisions issues de l'opération.

Objectif : cohérence du règlement, qui s'applique aux divisions foncières existantes et futures

- ⇒ Toute construction doit être implantée contre au moins 1 limite séparative latérale.

- ⇒ Dans le cas où la construction n'est implantée que sur l'une des limites séparatives, les parties de constructions établies en retrait d'une autre limite séparative seront implantées à une distance de ladite limite d'au moins 2 m.

Objectif : favoriser la continuité avec la forme urbaine traditionnelle, promouvoir une utilisation économe du foncier en facilitant l'urbanisation de parcelles étroites – en cas de retrait, préserver une largeur suffisante pour l'entretien et la salubrité des constructions

- ⇒ En fond de parcelle, la construction en limite séparative est autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur de 3,50 m hors tout.
- ⇒ Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

Objectif : limiter la densité du bâti en cœur d'îlot, limiter les conflits d'usage en mitoyenneté

► **Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions**

- ⇒ La hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser 10 m, sans excéder 3 niveaux au-dessus du sol (R + 2).

Objectif : autoriser une certaine densité compatible avec le caractère de la zone (centre urbain) et le gabarit des constructions existantes.

► **Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Clôtures

- ⇒ Les clôtures pourront être constituées : soit d'un mur plein à condition d'être réalisées en maçonnerie apparente d'aspect traditionnel (briques, galets, pierre) / soit d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille à barraudage vertical.
- ⇒ Les parements des murs et murets présenteront un aspect fini : matériau noble laissé brut (briques, galets, pierre) ou enduit sur maçonnerie.
- ⇒ Les structures légères (poteaux, grilles, grillages ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.
- ⇒ En limite séparative, les clôtures constituées d'un mur plein pourront être réalisées en maçonnerie enduite, et ne devront pas dépasser 8m de longueur sur une même limite.

Objectif : ménager une certaine cohérence dans le traitement des limites des terrains ; autoriser la construction de murs pleins sous condition de qualité ; éviter la réalisation de clôtures de couleur claire, voyantes, qui font plutôt référence à un style pavillonnaire peu

respectueux du caractère traditionnel de la zone urbaine ; limiter le linéaire de murs pleins en limite séparative afin de ne pas cloisonner excessivement les espaces.

Bâtiments de caractère

- ⇒ En cas de travaux sur un bâtiment existant repéré sur le plan de zonage comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté dans la mise en œuvre et la finition des matériaux afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :
- ⇒ Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant / Les matériaux mis en œuvre seront des matériaux nobles, compatibles avec l'architecture traditionnelle / En cas de maçonnerie enduite, il sera privilégié l'application talochée d'un enduit à la chaux naturelle.

Objectif : préserver la valeur architecturale et patrimoniale des bâtiments repérés sur le plan de zonage.

► **Article UA-12 : Stationnement des véhicules**

Les constructions à destination d'habitat

- ⇒ Il sera exigé au moins 2 places de stationnement par logement

Objectif : répondre aux besoins des résidents dans une commune rurale périurbaine mal desservie en transports en commun ; limiter l'emprise du stationnement sur l'espace public

► **Article UA-13 : Espaces libres – plantations**

- ⇒ Plantations existantes - Éléments de paysage à protéger

Objectif : voir 3.5.2

► **LA ZONE UB**

► **Article UB1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits**

Idem zone UA

► **Article UB2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Idem zone UA, sans l'obligation particulière de réaliser 35% de logements sociaux qui est réservée à la zone UA, plus centrale.

► **Article UB4 : Desserte par les réseaux**

Idem zone UA, avec la distinction faite entre les secteurs UB desservis par le réseau collectif d'assainissement, et les secteurs UBa non desservis par le réseau collectif.

► **Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

⇒ *Toute construction nouvelle doit être implantée : à au moins 12m de l'axe des routes départementales/ à au moins 10m de l'axe des autres voies de desserte principale, hors voies piétonnières/ à au moins 4m de la limite des autres emprises publiques*

Objectif : limiter les nuisances potentielles et les risques générés par la circulation routière sur les routes départementales ; ménager la continuité du paysage urbain à caractère résidentiel de la zone.

Des implantations différentes sont autorisées afin de s'adapter aux contextes particuliers (alignement voisin, prescription particulière éventuelle, annexes) ou afin de limiter les conflits d'usage potentiels en limite d'espace public (recul de 3 m des fosses de piscines)

► **Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

⇒ *Toute construction nouvelle doit être implantée : Soit en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50m hors tout sur la limite / Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres*

Objectif : autoriser sans l'imposer l'implantation en limite, afin de permettre une gestion économe du foncier ; imposer un recul minimum adapté au tissu résidentiel

Des implantations différentes sont autorisées :

⇒ *en cas de construction voisine implantée en limite séparative, la construction nouvelle sera autorisée en limite séparative à condition de s'inscrire dans la surface verticale occupée sur cette même limite séparative par la construction voisine existante ou en projet.*

Objectif : tirer parti des implantations en limite séparative, existantes ou en projet, afin de faciliter une utilisation économe du foncier

Autres dispositions : idem zone UA

► **Article UB-9 : Emprise au sol des constructions**

⇒ *Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 50 % de la superficie du terrain.*

Objectif : maintenir une densité en accord avec les objectifs du PADD en termes de création de nouveaux logements ; limiter l'imperméabilisation des sols.

► **Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions**

⇒ *La hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser :*

⇒ *Habitations : 7 m, sans excéder 2 niveaux au-dessus du sol (R + 1)*

⇒ *Autres destinations : 8 m, sans excéder 2 niveaux au-dessus du sol (R + 1)*

Objectif : limiter une densification incontrôlée de la zone UB (qui est très étendue), incompatible avec les objectifs de création de logements du PADD.

► **Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Idem zone UA

► **Article UB-12 : Stationnement des véhicules**

Idem zone UA

► **Article UB-13 : Espaces libres – plantations**

⇒ *Plantations existantes - Eléments de paysage à protéger*

Objectif : voir 3.5.2

► **Article UB-14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

⇒ Secteur UB : Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles précédents.

⇒ Secteur UBa : Le COS est limité à 0.08

Objectif : limiter les risques de pollution des milieux naturels et la multiplication de logements dans les secteurs d'habitat éloignés ne disposant pas de réseau collectif d'assainissement.

► **LA ZONE UC**

► **Article UC1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits**

⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière / Les constructions destinées à l'industrie / Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts / les constructions destinées à l'**artisanat** / Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée / Les terrains de camping et de caravaning / Le stationnement isolé et collectif des caravanes / Les dépôts de véhicules / Les parcs résidentiels de loisirs / L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

Idem zone UB + artisanat

Objectif : affirmer la vocation principale d'habitat de la zone des hameaux, limiter les risques de nuisances et les conflits d'usage

► **Article UC-2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

⇒ La construction d'annexes est autorisée à condition d'être implantées à moins de 20m de la construction principale et de ne pas excéder une surface de plancher de 30 m²

Objectif : contenir l'urbanisation dans les limites des espaces déjà urbanisés ; lutter contre le mitage des espaces naturel et agricole

► **Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

⇒ Toute construction nouvelle doit être implantée : à au moins 15m de l'axe des routes départementales/ à au moins 10m de l'axe des autres voies de desserte principale, hors voies piétonnières/ à au moins 4m de la limite des autres emprises publiques

Idem zone UB + recul de 15 m des routes départementales

Objectif : limiter les nuisances potentielles et les risques générés par la circulation routière sur les routes départementales dans les secteurs de hameaux.

► **Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Idem zone UB

► **Article UC-9 : Emprise au sol des constructions**

Idem zone UB

► **Article UC-10 : Hauteur maximale des constructions**

⇒ Habitations : 7 m, sans excéder 2 niveaux au-dessus du sol (R + 1)

Objectif : limiter la densification des hameaux, incompatible avec les objectifs de création de logements du PADD.

► **Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

⇒ En limite séparative, les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales d'espèces locales diversifiées. Les clôtures pourront aussi être constituées d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, la clôture pourra être réalisée en mur plein en prolongement du bâti construit contre la limite, et à condition de ne pas dépasser 8 m de longueur et 1,80 m de hauteur.

Objectif : préserver le caractère naturel du paysage des hameaux ; ménager la possibilité de s'isoler en limite séparative sans cloisonner excessivement les espaces

► **Article UC-13 : Espaces libres – plantations**

⇒ Plantations existantes - Eléments de paysage à protéger

Objectif : voir 3.5.2

⇒ Espaces en pleine terre : au moins 25% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

Objectif : limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, préserver le caractère naturel de la zone

► LA ZONE UX

► Article UX1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière/ Les constructions destinées à l'habitation / Les constructions destinées à l'industrie ou aux entrepôts dans le secteur UXa / Les terrains de camping et de caravanning / Le stationnement isolé et collectif des caravanes/ Les dépôts de ferrailles et de véhicules / L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

Objectif : volonté de spécialiser les zones d'activités : habitations interdites sur l'ensemble / préserver le caractère commercial et de services du secteur UXa (secteur central de la Cave comportant diverses activités et services, proximité du centre, entrée de village à valoriser).

► Article UX-2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

⇒ Les constructions à destination de commerce sont autorisées à condition de ne pas créer de surface de plancher affectée à la vente supérieure à 1000 m².

Objectif : favoriser le développement de surfaces commerciales non soumises à autorisation commerciale, notamment sur le secteur central UXa, en compatibilité avec le statut de pôle commercial de proximité attribué à Bérat.

► Article UX-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

⇒ Toute construction nouvelle doit être implantée : à au moins 25m de l'axe des routes départementales RD 23 et RD 28 / à au moins 10m de l'axe des autres voies de desserte principale, hors voies piétonnières / à au moins 4m de la limite des autres emprises publiques

Objectif : limiter les nuisances potentielles et les risques générés par la circulation routière sur les RD 23 et RD 28 ;

► Article UX-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

⇒ Toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3m.

⇒ Toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante devra être implantée à une distance des limites externes de la zone supérieure à la hauteur de la construction, sans être inférieure à 10 m.

Objectif : instaurer une règle adaptée au gabarit des constructions d'activités ; permettre un aménagement paysager compatible avec la fonctionnalité de la zone et qui prenne en compte les secteurs d'habitat voisins

► Article UX-9 : Emprise au sol des constructions

⇒ Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 60 % de la superficie du terrain.

Objectif : limiter l'impact des constructions sur le paysage et l'environnement en limitant l'imperméabilisation des sols.

► Article UX-10 : Hauteur maximale des constructions

⇒ La hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser 12 m

Objectif : éviter la réalisation de constructions trop imposantes qui pourraient dévaloriser l'entrée du village ou les secteurs d'habitat voisins

3.4.2. REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone AU est composée de secteurs peu ou non bâtis situés en continuité de la zone urbaine, destinés à accueillir des opérations à destination principale d'habitat, raccordées au réseau collectif d'assainissement. Ces secteurs sont faiblement équipés et leur urbanisation devra respecter les schémas et plans de principe annexés aux « Orientations d'aménagement » du PLU.

La zone AU comprend trois types de secteurs :

Les secteurs **AU1** sont destinés à une opération d'aménagement d'ensemble unique par secteur,

Les secteurs **AU2** et **AU3** sont destinés à des opérations d'aménagement d'au moins 500 m² de surface de plancher

Les opérations autorisées dans les secteurs **AU1** et **AU2** doivent comporter au moins 35% de logements sociaux.

► Article AU1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

⇒ Les constructions à destination agricole / Les constructions à destination artisanale / Les constructions à destination industrielle / Les constructions à destination d'entrepôts / Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée / Les terrains de camping et de caravanning / Le stationnement isolé et collectif des caravanes / Les dépôts de véhicules / Les parcs résidentiels de loisirs / L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

Objectif : préserver la vocation principale d'habitat des zones AU en ménageant une diversité suffisante des fonctions et des usages : commerces, bureaux, restauration sont autorisés.

► Article AU2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Secteur AU1

⇒ Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique à usage principal d'habitat, de plus de 750 m² de plancher. Dans le cas du secteur AU1 de Picohort sud, les constructions seront autorisées aux mêmes conditions, mais dans le cadre de deux opérations d'aménagement d'ensemble séparées de part et d'autre de la voie publique existante.

⇒ Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement d'ensemble devra affecter au minimum 35% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT.

Secteur AU2

⇒ Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus dans les orientations d'aménagement et à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement à destination principale d'habitat de plus de 500 m² de plancher.

⇒ Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement d'ensemble devra affecter au minimum 35% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT.

Objectif : privilégier l'organisation d'ensemble et la densification des secteurs non bâtis les plus stratégiques ; intégrer les objectifs de mixité sociale fixés par le SCOT et le PLH.

Secteur AU3

⇒ Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus dans les orientations d'aménagement et à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement à destination principale d'habitat de plus de 500 m² de plancher.

Objectif : privilégier sur certains secteurs de taille moyenne une organisation d'ensemble moins contraignante (500 m² correspondent à la surface de 4 à 5 maisons, ou 6 à 8 logements) sans imposer la création de logements sociaux

Cette répartition en trois secteurs (quatre avec AU0) est également conçue pour apporter une plus grande diversité dans les opérations futures et faciliter leur phasage.

► Article AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de prescription particulière mentionnée sur les documents graphiques et les orientations d'aménagement, toute construction doit être implantée :

⇒ A au moins 12m de l'axe des routes départementales/ à au moins 10m de l'axe des autres voies de desserte principale, hormis les voies piétonnières/ à au moins 4m de la limite des autres emprises publiques

Objectif : limiter les nuisances potentielles et les risques générés par la circulation routière sur les routes départementales ; ménager la continuité du paysage urbain.

- ⇒ Toute construction doit être implantée conformément aux alignements et aux reculs mentionnés sur les documents graphiques et les orientations d'aménagement : soit à l'alignement de la limite prescrite : pointillé rouge / soit à une distance supérieure ou égale à la limite prescrite : pointillé bleu

Objectif : adopter des principes d'implantation adaptés à chaque zone, en compatibilité avec les orientations d'aménagement du PLU.

► **Article AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée :

- ⇒ Soit en limite séparative,
 ⇒ Soit à plus de 2m de la limite séparative, et de telle sorte que la construction soit toujours à moins de 5m d'une limite séparative

Objectif : maintenir la proximité avec au moins 1 limite séparative latérale. Cette prescription évite l'implantation des constructions au centre des grandes parcelles. Cette règle facilite la redivision future des grandes parcelles et permet une densification progressive du tissu urbain.

- ⇒ Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacune des divisions issues de l'opération.

Objectif : cohérence du paysage urbain : cette prescription déroge à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme (lotissements et opérations de divisions) pour rendre applicable l'article 7 aux divisions éventuellement créées par l'opération d'aménagement.

► **Article AU-9 : Emprise au sol des constructions**

- ⇒ Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 50 % de la superficie du terrain.

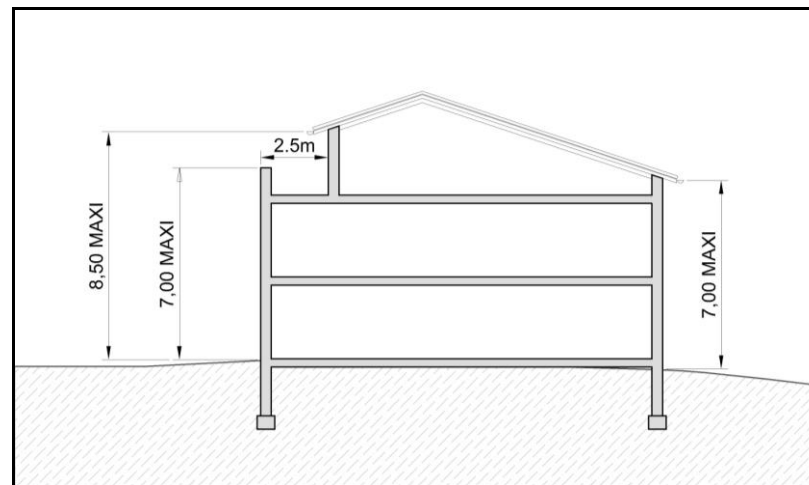
Objectif : limiter l'impact des constructions sur le paysage et l'environnement en limitant l'imperméabilisation des sols.

► **Article AU-10 : Hauteur maximale des constructions**

- ⇒ Sur le pourtour de la construction (du pied de la construction à l'égout), la hauteur maximale autorisée est limitée à 7 m

- ⇒ Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit d'au moins 2,50 m.

Principe de gabarit applicable:



Objectif : minimiser l'impact visuel des constructions à deux étages ; limiter la constructibilité globale des futures zones afin de respecter quantitativement les projections du PADD.

► **Article AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- ⇒ En limite d'espace public et en bordure de voie, les clôtures devront respecter les caractères architecturaux et paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. Les clôtures pourront être constituées : soit d'un mur plein en maçonnerie apparente d'aspect traditionnel (briques, galets, pierre) d'une hauteur inférieure à 1,50 m / soit d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille à barraudage vertical, doublée d'une haie.
- ⇒ En limite séparative, les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales d'espèces locales diversifiées. Les clôtures pourront être constituées d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, la clôture pourra être réalisée en mur plein en prolongement du bâti construit contre la limite, et à condition de ne pas dépasser 8m de longueur et 1,80 m de hauteur.

Objectif : Les dispositions concernant cet article sont sensiblement les mêmes que pour les zones urbaines. Elles précisent l'aspect des clôtures

afin de maîtriser leur impact sur le paysage urbain en fonction de leur situation : impact sur l'espace public, gestion de la mitoyenneté.

3.4.3. REGLES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

► Article A1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

⇒ *Toute construction ou installation est interdite à l'exception : des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole / des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif / des constructions et installations soumises aux conditions particulières listées à l'article A-2.*

Objectif : conserver la vocation et le caractère agricoles de la zone.

► Article A2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

⇒ *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à au moins 100 m des limites de zones à usage d'habitat.*

Objectif : éviter les conflits d'usage entre zones d'habitat et zone agricole.

⇒ *L'extension des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.*

Objectif : maintien prioritaire de la vocation agricole de la zone.

⇒ *Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes de caractère repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont autorisés, dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment.*

Objectif : conserver la valeur patrimoniale des bâtiments de caractère repérés sur la plan de zonage

⇒ *Le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme est autorisé aux conditions suivantes : qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole, qu'il soit affecté aux seules occupations suivantes : habitat, activités artisanales, hébergement hôtelier, restauration, qu'il respecte les matériaux et les proportions du bâtiment.*

Objectif : contrôler le changement de destination de certains bâtiments, afin de ne pas gêner l'exploitation agricole et conserver la valeur architecturale et patrimoniale des bâtiments.

Secteur Ace

- ⇒ les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité des corridors concernés et que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage/ les ouvrages nécessaires à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole.

Objectif : préserver la qualité des corridors écologiques (c e) qui ont été identifiés, tout en autorisant les installations d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages nécessaires à l'activité agricole.

Secteur A1

- ⇒ L'extension mesurée des constructions existantes, sans excéder 30% de la surface de plancher existante ou 60 m² de création de plancher/ La construction d'annexes et de piscines, à une distance inférieure à 30m des constructions existantes/ Le changement de destination des constructions existantes à condition d'être affecté aux seules occupations suivantes : habitat, activité artisanale, hébergement hôtelier, restauration.

Objectif : maîtriser l'évolution des constructions existantes en zone agricole. Limiter les possibilités d'extension sans pénaliser les logements existants de faible surface.

► Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ⇒ Toute construction devra être implantée : Soit contre la limite séparative ; Soit à une distance de la limite d'au moins 3m.
- ⇒ Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance d'au moins 1 m des limites séparatives, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

Objectif : autoriser sans l'imposer l'implantation en limite, afin de permettre une gestion économe du foncier ; prescrire un recul minimum adapté à l'habitat dispersé ; limiter les conflits d'usage en mitoyenneté

► Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ⇒ Toute construction d'annexe doit être implantée à une distance maximale de 30m de la construction principale.

Objectif : lutter contre le mitage du territoire en interdisant les constructions d'annexes isolées (grandes parcelles)

► Article A9 : Emprise au sol des constructions

Secteur A1

- ⇒ Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 20 % de la superficie du terrain.

Objectif : gérer une densification limitée de ces secteurs, limiter l'imperméabilisation des sols, préserver le caractère naturel.

► Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Secteurs A1

- ⇒ Les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales d'espèces locales diversifiées.
- ⇒ Les clôtures pourront être constituées d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie / Les structures légères (poteaux, grilles, grillages ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie/ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Objectif : conserver le caractère rural et naturel de la zone agricole.

Secteurs Ace

- ⇒ Les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales d'espèces locales diversifiées, grilles ou grillages compatibles avec la libre circulation de la faune.

Objectif : préserver le fonctionnement des corridors écologiques

► Article A13 : Espaces libres – plantations

Secteur Ace

- ⇒ Les formations végétales existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Objectif : préserver les corridors biologiques existants au sein de la zone agricole.

Plantations existantes

- ⇒ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations de même nature, sauf s'il est avéré que leur maintien peut nuire aux installations ou réseaux en place (digues,

irrigation, drainage...). Toute modification les concernant est soumise à la réglementation en vigueur.

Espaces en pleine terre

⇒ Dans les secteurs A1, au moins 40% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

Objectif : préserver les marqueurs identitaires du paysage au sein de la zone agricole, à savoir les arbres isolés, les alignements d'arbres ou bien encore des haies en bordure de l'espace public ; conserver le caractère rural et paysager de ces secteurs et limiter l'imperméabilisation trop importante des sols.

3.4.4. REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

► Article N1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

⇒ Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception : des occupations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif/ des occupations soumises aux conditions particulières listées à l'article N-2 ci-après.

Objectif : conserver la vocation et le caractère naturels de la zone.

► Article N2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

⇒ Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes de caractère repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont autorisés, dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment.

Objectif : conserver la valeur patrimoniale des bâtiments de caractère repérés sur la plan de zonage

Secteur N1

⇒ L'extension mesurée des constructions existantes, sans excéder 30% de la surface de plancher existante ou 60 m² de création de plancher/ La construction d'annexes et de piscines, à une distance inférieure à 30m des constructions existantes/ Le changement de destination des constructions existantes à condition d'être affecté aux seules occupations suivantes : habitat, activité artisanale, hébergement hôtelier, restauration.

Objectif : maîtriser l'évolution des constructions existantes. Limiter les possibilités d'extension sans pénaliser les logements existants de faible surface.

Secteur Nce

⇒ les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité des corridors concernés et que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage/ les ouvrages nécessaires à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole

Objectif : préserver la qualité des corridors écologiques (c e) qui ont été identifiés, tout en autorisant les installations d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages nécessaires à l'activité agricole.

► **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

⇒ Toute construction devra être implantée : Soit contre la limite séparative ; Soit à une distance de la limite d'au moins 3m.

Idem zone A

► **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

⇒ Toute construction d'annexe doit être implantée à une distance maximale de 30m de la construction principale.

Objectif : lutter contre le mitage du territoire en interdisant les constructions d'annexes isolées (grandes parcelles)

► **Article N9 : Emprise au sol des constructions**

Secteur A1

⇒ Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 20 % de la superficie du terrain.

Objectif : gérer une densification limitée de ces secteurs, limiter l'imperméabilisation des sols, préserver le caractère naturel.

► **Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Secteurs N1

⇒ Les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales d'espèces locales diversifiées.

⇒ Les clôtures pourront être constituées d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie / Les structures légères (poteaux, grilles, grillages ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie/ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Objectif : conserver le caractère naturel de la zone.

Secteurs Nce

⇒ Les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales d'espèces locales diversifiées, grilles ou grillages compatibles avec la libre circulation de la faune.

Objectif : préserver le fonctionnement des corridors écologiques

► **Article A13 : Espaces libres – plantations**

Secteur Ace

⇒ Les formations végétales existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Objectif : préserver les corridors biologiques existants au sein de la zone agricole.

Plantations existantes

⇒ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations de même nature, sauf s'il est avéré que leur maintien peut nuire aux installations ou réseaux en place (digues, irrigation, drainage...). Toute modification les concernant est soumise à la réglementation en vigueur.

Espaces en pleine terre

⇒ Dans les secteurs A1, au moins 40% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

Objectif : préserver les marqueurs identitaires du paysage au sein de la zone agricole, à savoir les arbres isolés, les alignements d'arbres ou bien encore des haies en bordure de l'espace public ; conserver le caractère rural et paysager de ces secteurs et limiter l'imperméabilisation trop importante des sols.

3.5. AUTRES LIMITATIONS REGLEMENTAIRES

3.5.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Huit emplacements réservés au bénéfice de la commune ont été instaurés dans le PLU : ils concernent principalement des aménagements de voirie et la mise en place d'équipements sportifs et de loisirs.

Un emplacement a été réservé au bénéfice du département, à sa demande, afin d'aménager un élargissement de la chaussée route de Lavernose (RD 15).

N°	DESTINATION DES EMPLACEMENTS RESERVES	BENEFICIAIRE
1	Elargissement de la voie communale n°6 d'une valeur de 3m.	Commune
2	Création d'une voie de liaison entre la voie communale n°6 et la route départementale n°15 : largeur 8m	Commune
3	Création d'une voie de desserte de la zone à urbaniser route de Carbonne (RD n°37): largeur 8m	Commune
4	Création d'équipements sportifs et de loisirs zone du « Clavet »: 5 700 m² environ	Commune
5	Création d'équipements sportifs et de loisirs zone du « Clavet »: 20 000 m² environ	Commune
6	Aménagement du chemin rural dit du Chiron: largeur 6m	Commune
7	Extension de la station d'épuration: 30 500 m² environ	Commune
8	Création d'une aire de pique-nique: 4 200 m² environ	Commune
9	Elargissement du RD 15 d'une valeur de 2 m.	Département

Rappel réglementaire

Les emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut particulier afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour but de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils le sont déjà ; les constructions à caractère définitif y sont donc interdites. Mais ces contraintes n'ont qu'un caractère temporaire. Une fois le terrain acquis par le bénéficiaire de la réserve, l'équipement initial prévu pourra être réalisé dans le respect des prescriptions du règlement de la zone. En attendant, seules les constructions à caractère provisoire peuvent être édifiées sur le terrain.

Pour compenser ces contraintes, le code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires un droit de délaissement qui permet de mettre en demeure la collectivité d'acquérir les terrains classés en emplacements réservés (art. L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme).

3.5.2. LES ELEMENTS DU PAYSAGE

Conformément à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Plusieurs éléments paysagers à préserver ont été identifiés sur el territoire communal. Il s'agit principalement de formations végétales et de quelques bâtiments remarquables.

Formations végétales

Les formations végétales identifiées par le PLU en tant qu'éléments paysagers à préserver sont de différentes natures et concernent :

- **les ripisylves** : sur les principaux cours d'eau de la commune, identifiés par le secteur Nce, les ripisylves en leur état actuel ont été repérées. En effet, au-delà de l'aspect paysager qu'elles représentent, c'est surtout leur importance d'un point de vue écologique qui a été mise en avant. Véritable écotone entre les écosystèmes aquatiques et terrestres, ce milieu présente une richesse écologique indéniable. Il constitue un corridor écologique majeur pour de nombreuses espèces, les amphibiens en particulier.
- **les bosquets sur le secteur de La Grangette** : également classés en secteur Nce, ces bosquets représentent un corridor écologique dit « en pas japonais » qu'il convient absolument de préserver pour maintenir un lien avec les masses boisées des communes voisines. Identifiés par le SCoT comme corridor vert, leur classement en éléments paysagers à préserver vient renforcer la prise en compte de l'importance du maintien des continuités écologiques sur le territoire communal.
- **les haies bocagères majeures** : il s'agit essentiellement des haies champêtres présentes au sein des secteurs Ace et qui constituent à ce titre les éléments essentiels du corridor écologique. Leur disparition entraînerait indéniablement des effets de coupure au sein des secteurs de transit. Quelques haies bocagères réparties au sein de l'espace agricole ont également été repérées, ce classement se justifiant par leur rôle de refuge, de transit et de nourrissage pour la faune.
- **certaines bosquets au sein des zones urbaines** : représentant des espaces de respiration à maintenir, le PLU a identifié comme éléments de paysage à préserver certains petits bosquets présents au sein des zones urbaines de l'agglomération villageoise. Il s'agit là de conserver une qualité paysagère au sein des zones urbanisées et permettre le maintien de quelques espaces à caractère naturel.

Bâtiments de caractère

La commune présente une certaine richesse en ce qui concerne le patrimoine architectural. En effet, plusieurs bâtiments remarquables, à l'architecture vernaculaire, sont recensés sur le territoire. Afin de préserver ce bâti d'intérêt patrimonial et architectural, un repérage a été effectué : les documents graphiques recensent les bâtiments par des étoiles auxquelles sont associés des numéros, renvoyant à des fiches détaillées jointes en annexe du rapport de présentation du PLU. Ces fiches présentent pour chaque bâtiment : la localisation, le zonage associé, une description du bâti ainsi qu'une photographie.

En complément, des dispositions règlementaires particulières ont été établies dans le règlement. Il s'agit essentiellement de l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, qui précise que les travaux réalisés sur ces bâtiments devront s'effectuer dans le respect de leurs matériaux et de leurs proportions. De même, des matériaux nobles devront être mis en œuvre et être compatibles avec l'architecture traditionnelle. Ces dispositions permettent ainsi de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment.

3.5.3. LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Certains bâtiments de caractère, non utilisés comme habitation, sont recensés au sein de la zone agricole. Il peut s'agir par exemple de bâtiments agricoles employés pour le stockage, ou bien d'annexes aux habitations d'agriculteurs.

Compte-tenu de leur intérêt architectural ou patrimonial, ceux-ci peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, dès lors que l'exploitation agricole ne soit pas compromise. Les bâtiments concernés ont été répertoriés dans le diagnostic agricole et ont fait l'objet d'un repérage particulier sur le plan de zonage ; le numéro qui leur est associé renvoie aux fiches du bâti de caractère présentées en annexe du rapport de présentation du PLU.

Ce classement s'accompagne des mêmes dispositions que pour les bâtiments de caractère présentés précédemment, à savoir un respect des proportions du bâtiment et des matériaux traditionnels.

3.5.4. LA ZONE INONDABLE

Afin de prendre en compte le risque d'inondation qui s'exerce sur le territoire communal, le PLU fait apparaître sur les documents graphiques la zone inondable, correspondant à la Cartographie Informatrice des Zones Inondables affinée.

Cette zone est inhérente au Touch et ne concerne pas de secteurs urbanisés, mis à part quelques rares bâtiments sur les secteurs de Caillavet, Le Moulin et La Bartère.

Aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation n'est affectée par le risque d'inondation.

Chapitre 4 : **INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

4.1. EVALUATION DES INCIDENCES

4.1.1. BILAN GLOBAL DU PLU

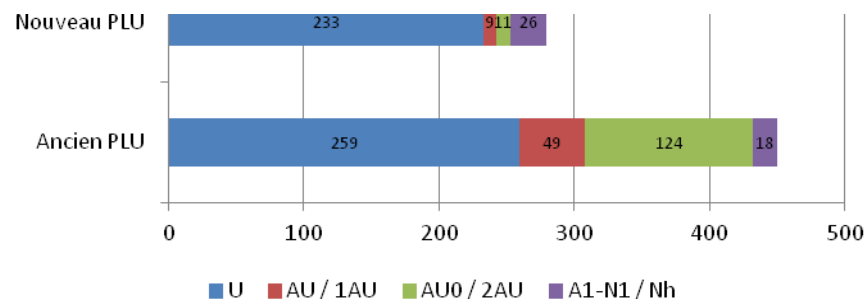
► **Une densification de l'agglomération villageoise et un confortement des espaces agricoles et naturels**

Par rapport au PLU précédent, approuvé en 2007, **les espaces urbanisés ou à urbaniser ont été réduits de 172 ha**, passant de 450 à 278 ha, au profit des zones agricoles et naturelles.

Cette situation s'explique principalement par la fermeture à l'urbanisation de l'ensemble des zones 2AU, 2AUe et 2AUf (à l'exception de moins de 1 ha sur le secteur de La Cave), qui ont été reclassées en zone A.

Les secteurs d'habitat isolé (A1 et N1 remplaçant Nh) ont quant à eux augmenté de 45 %. Cette apparente augmentation traduit principalement le reclassement en N1 du secteur du Moulin à vent, classé auparavant en UC: l'objectif du PLU étant de stopper l'urbanisation sur ce secteur à caractère naturel éloigné du centre.

Le PLU donne la priorité à l'urbanisation des zones situées en continuité des secteurs agglomérés, et au comblement des espaces disponibles au sein des zones urbaines existantes.



Zones	Surfaces (ha)	Surfaces (%)
Zones Urbaines	232,78	9,52%
UA	16,63	0,68%
UB	137,89	5,64%
Uba	28,67	1,17%
UC	38,30	1,57%
UXa	1,79	0,07%
UXb	9,50	0,39%
Zones A Urbaniser	19,73	0,81%
AU1	3,18	0,13%
AU2	3,98	0,16%
AU3	1,71	0,07%
AU0	10,86	0,44%
Zones Naturelles	411,50	16,82%
N	308,12	12,60%
N1	14,36	0,59%
Na	7,78	0,32%
Nce	80,59	3,29%
Nd	0,65	0,03%
Zones Agricoles	1 781,99	72,85%
A	1 707,02	69,79%
A1	11,91	0,49%
Ace	63,06	2,58%
Surface communale	2 446	100%

4.1.2. EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS

Le tableau ci-contre présente le potentiel théorique de population lié aux espaces disponibles pour la construction de nouveaux logements. Il a été établi en fixant le point de départ à 2011 et en ne comptabilisant que les espaces disponibles de plus de 2000 m², excepté dans la zone UA où tous les secteurs disponibles ont été pris en compte.

Le zonage du PLU ouvre 57,2 ha de surfaces destinées à l'urbanisation globale, dont 50,6 pour une destination principale d'habitat :

- 39,72 ha de surfaces ouvertes pour de l'habitat ;
- 10,86 ha de surfaces futures pour de l'habitat ;
- 6,5 ha de surfaces disponibles pour des activités artisanales ou commerciales ;

A l'horizon 2020, le PLU estime que les zones U et AU pourraient être urbanisées à 50%, les zones AU0 à 40%. Cette estimation prévoit ainsi la construction de 316 nouveaux logements, soit 59 % du potentiel total.

A l'horizon 2030, le potentiel d'accueil prévisible prend en compte plusieurs facteurs de pondération: rétention foncière, réalisation d'équipements et d'espaces publics dédiés aux infrastructures, espaces paysagers ... La consommation foncière attribuée à habitat peut ainsi être estimée à 80% de la superficie brute disponible, soit 40,46 ha.

Ce scénario suppose une densité moyenne de 15 logements à l'hectare pour les zones AU (voirie et infrastructure comprises). La densité moyenne globale (zones U et AU) atteint 13,15 logements par hectare.

⇒ **532 nouveaux logements créés à l'horizon 2030.**

⇒ **Un accueil prévisible de 1170 habitants**

	Zonage	Surface totale	Disponible	Réalisé		Log/ha	Logements	Population
		ha	-100%	%	ha			
Horizon 2020	UA	16,63	0,68	50%	0,34	14	5	10
	UB	137,89	20,79	50%	10,40	13	135	297
	UBa	28,67	4,35	50%	2,18	10	22	48
	UC	38,3	5,03	50%	2,52	9	23	50
	UXa	1,79	1,15					
	UXb	9,5	5,45					
	AU1	3,18	3,18	50%	1,59	15	24	52
	AU2	3,98	3,98	50%	1,99	15	30	66
	AU3	1,71	1,71	50%	0,86	15	13	28
	AU0	10,86	10,86	40%	4,34	15	65	143
Horizon 2020					24,20	13,05	316	695
Horizon 2030	UA	16,63	0,68	80%	0,54	14	8	17
	UB	137,89	20,79	80%	16,63	13	216	476
	UBa	28,67	4,35	80%	3,48	10	35	77
	UC	38,3	5,03	80%	4,02	9	36	80
	UXa	1,79	1,15					
	UXb	9,5	5,45					
	AU1	3,18	3,18	80%	2,54	15	38	84
	AU2	3,98	3,98	80%	3,18	15	48	105
	AU3	1,71	1,71	80%	1,37	15	21	45
	AU0	10,86	10,86	80%	8,69	15	130	287
Horizon 2030					40,46	13,14	532	1 170
	N1	14,36						
	Na	7,78						
	Nd	0,65						
	Nce	80,59						
	N	308,12						
	A1	11,91						
	Ace	63,06						
	A	1707,02						
Accueil prévisible en habitat		50,58			40,46	13,14	532	1 170
dont habitat ouvert		39,72			31,78	12,6	401	883
dont habitat futur (COS nul)		10,86			8,69	15	130	287

Surface communale

2446

* parcelles sup. à 2000 m² (sauf zone UA)

4.1.3. EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

► *Exposition aux risques naturels*

La densification de l'habitat expose une population croissante aux risques naturels.

- **Le risque d'inondation lié au Touch**

La zone inondable du Touch concerne essentiellement des secteurs classés en zone agricole ou naturelle où les nouvelles constructions ne seront pas autorisées. Aucun nouveau secteur ouvert à l'urbanisation ne se situe au sein de la zone inondable, ce qui limite l'exposition des nouvelles populations.

- **Le risque d'inondation lié à la gestion des eaux pluviales**

Ce risque est accentué par l'imperméabilisation des sols urbanisés, ainsi que par la disparition des haies, fossés ou autres dispositifs susceptibles de ralentir le ruissellement. L'urbanisation future, localisée sur des terres aujourd'hui agricoles, augmentera l'imperméabilisation des sols au niveau de l'agglomération villageoise.

- **Les mouvements de terrain**

La commune est exposée au risque de mouvements de terrain lié au retrait et gonflement des argiles. Le développement urbain expose de fait les constructions futures au risque de tassements différentiels ; cet aléa étant faible au niveau du plateau urbanisé.

► *Les risques technologiques et les nuisances*

- **Les nuisances liées aux activités**

Deux zones d'activités sont prévues dans le PLU : une au niveau du Bourgail, qui se situe en limite communale et assez éloignée des zones urbaines pour éviter les nuisances et les conflits d'usage, et une sur le secteur de La Cave, plutôt destinée à accueillir des activités commerciales et dont la proximité avec les zones urbaines et donc compatible.

- **Les nuisances liées aux activités agricoles**

Des nuisances potentielles peuvent également être liées aux activités agricoles, notamment à proximité des exploitations classées ICPE. Le PLU tend à limiter ces nuisances dans la mesure où il concentre les zones d'urbanisation au niveau du plateau et ne permet pas de nouvelles constructions dans les secteurs ruraux de la plaine du Touch et de la plaine de La Louge.

4.1.4. LES DEPLACEMENTS ET LA SECURITE ROUTIERE

► *Polarisation du développement*

Dans le PLU, les zones futures d'habitat se situent au sein ou dans la continuité de l'agglomération villageoise et pour certaines d'entre elles, à proximité même du centre-bourg.

Cette localisation renforce la polarisation du développement urbain et favorise les synergies entre le centre u village et les nouveaux secteurs d'urbanisation. Elle devra s'appuyer sur un réseau de desserte performant en créant un maillage du territoire et en promouvant l'usage des modes doux de déplacements.

► *Augmentation des déplacements*

L'accueil de population a inévitablement un impact direct sur l'augmentation des déplacements, en particulier sur une commune où plus de trois quarts des actifs travaillent en dehors de celle-ci. Un gain d'environ 1000 habitants correspond, sur la base des données récentes, à environ 500 actifs générant 350 déplacements quotidiens supplémentaires.

L'urbanisation des espaces interstitiels au sien de la zone UB ainsi que des zones AU augmentera les déplacements sur les axes principaux : RD15 et RD23 principalement.

► **Déplacements doux**

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones et donc l'accueil de nouvelles populations pose la question des déplacements doux. Ceux-ci doivent en effet être pris en compte afin de faciliter les déplacements au sein de la commune, en évitant une utilisation généralisée de la voiture.

Le développement du réseau de déplacement doux est un des objectifs du PLU. En effet, la commune souhaite poursuivre l'aménagement des trottoirs et pistes cyclables sur les principaux axes menant au centre-bourg.

4.1.5. LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La loi du 3 janvier 1992, dite loi sur l'eau, impose la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau. Celle-ci a de plus été renforcée par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 et la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006.

L'incidence du PLU sur la gestion de l'eau est principalement liée à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Plusieurs conséquences sont prévisibles : l'augmentation des rejets d'assainissement et l'augmentation de la consommation d'eau potable.

La diminution des pollutions agricoles sera nécessairement prise en compte, la diminution des surfaces agricoles au profit des zones urbaines étant minime par rapport à la surface agricole communale totale.

Les zones à urbaniser et la quasi-totalité des zones urbaines devant être raccordées au réseau collectif d'assainissement, l'incidence du PLU sur la ressource en eau dépendra principalement de la qualité des rejets issus de l'assainissement des eaux urbaines.

4.1.6. LES PAYSAGES, LA GESTION ECONOMIQUE DES SOLS

► **Paysages et milieu naturel**

Le PLU a peu d'incidences directes sur le milieu naturel et les paysages. En effet, les secteurs d'urbanisation se situent au sein même ou dans la continuité des zones agglomérées de la commune et ne concernent pas de secteurs sensibles, tels que les espaces boisés situés sur les talus du plateau urbanisé.

La fragilisation des milieux naturels est plutôt indirecte et concerne l'impact lié à l'imperméabilisation des sols et à la qualité des eaux rejetées dans le milieu récepteur.

► **Paysage urbain**

Le risque généralement associé au développement de l'habitat est celui d'une banalisation du paysage par un phénomène d'étalement résidentiel. Contrairement à l'ancien PLU, le présent document ne favorise pas l'étalement urbain et procède plutôt à une concentration des zones à urbaniser au sein même des secteurs déjà bâtis ou dans leur continuité immédiate.

► **Recul de l'espace agricole**

D'un point de vue global, le PLU induit une nette augmentation des espaces voués à l'activité agricole par rapport à l'ancien PLU. En effet, ce sont près de 170 ha qui ont été rendus à la zone agricole puisque le PLU a pour objectif de contenir l'urbanisation dans la continuité des espaces agglomérés.

4.2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

4.2.1. PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

► Prévention des risques naturels

▪ La gestion des eaux pluviales

Afin de gérer au mieux les eaux pluviales sur les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, plusieurs mesures ont été prises dans le PLU, notamment au niveau réglementaire :

- la limitation des emprises au sol des constructions : maximum 50 % en zones UB, UC et AU et maximum 20 % en secteurs A1 et N1.
- l'obligation de maintenir en pleine terre un pourcentage de la surface totale du terrain : au moins 25 % en zones UB et UC et au moins 40 % en secteurs A1 et N1.

Ces dispositions visent en effet à réduire les surfaces imperméabilisées, ce qui limite le ruissellement des eaux de pluie et favorise leur infiltration dans le sol.

▪ Les inondations liées au Touch

Un risque d'inondation est recensé sur la commune et concerne plus particulièrement les secteurs situés le long du Touch, qui correspondent à de vastes espaces cultivés, classés en zone A. Aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation n'est concernée par ce risque ; seuls quelques rares bâtiments classés en secteurs A1 sont recensés au sein de la zone inondable.

A noter qu'un PPRI, prescrit le 18 décembre 2007, est en cours d'élaboration et s'appliquera en tant que servitude d'utilité publique dès son approbation.

▪ Les mouvements de terrain

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvement de terrain lié au retrait et gonflement des argiles, avec un aléa faible au niveau du plateau urbanisé.

Un PPR est en cours d'élaboration et constituera une servitude d'utilité publique une fois approuvé. Celle-ci devra alors être annexée au PLU.

► Nuisances liées aux activités

▪ Activités agricoles

Avec plus de 70% de sa superficie classée en zone A, l'activité agricole représente une composante majeure de l'activité économique de la commune. Le PLU a donc pris en compte cette caractéristique afin de limiter les nuisances et les conflits d'usage. En privilégiant un développement de l'urbanisation au sein même des espaces agglomérés ou dans leur continuité immédiate, ce sont des limites plus nettes qui sont mises en place entre zone d'habitat et zone agricole. Le mitage du territoire et les parcelles agricoles enclavées dans des secteurs bâtis sont ainsi évités.

Le règlement instaure également que toute nouvelle construction nécessaire à l'activité agricole soit établie à au moins 100 mètres des limites des zones à usage d'habitat.

▪ Autres activités

Les nuisances liées à d'autres activités sont limitées sur la commune. A l'heure actuelle, seule la zone d'activité du Bourgail, située relativement à l'écart des principales zones bâties, ainsi que l'entreprise de matériaux peuvent générer des nuisances. Le PLU a identifié ces secteurs mais n'a pas prévu de les agrandir par rapport au projet précédent.

Sur le secteur de La Cave, une zone à vocation d'activités a été créée mais a plutôt une vocation commerciale, ce qui représente un atout pour les secteurs d'habitat voisins. Les activités artisanales y sont en effet autorisées à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.

4.2.2. LES DEPLACEMENTS ET LA SECURITE ROUTIERE

La Municipalité a intégré la question des déplacements et de la sécurité routière lors de la définition de son projet communal, avec pour objectifs :

- sécuriser les déplacements le long des axes principaux
- compléter et diversifier le maillage du réseau de voiries
- inciter à limiter l'usage de l'automobile
- poursuivre la réalisation de chemins piétonniers et cyclistes, principalement sur les axes menant au centre-bourg

Pour répondre à ces objectifs, la commune s'est réservé des emplacements afin de procéder à des élargissements de voies et à l'aménagement de chemins.

4.2.3. LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

► La valorisation des cours d'eau

Plusieurs cours d'eau, dont la rivière Touch, traversent le territoire communal et participent à son identité. Leur préservation et leur mise en valeur constituent un point essentiel du projet communal.

Ainsi, ceux-ci ont été classés en secteur Nce sur une bande de 20 mètres de large, portée à 30 mètres pour le Touch compte-tenu du développement plus important du milieu riverain qui lui est associé. Ce classement renforce leur protection et met en avant leur rôle de corridor écologique dit « corridor bleu ». De plus, l'ensemble des ripisylves existantes le long de ces cours d'eau a été inscrit en élément paysager à préserver au titre de l'article L123-1-57° du code de l'urbanisme, afin de garantir leur pérennité.

► La gestion collective de l'assainissement

La commune possède un réseau d'assainissement collectif qui dessert la quasi-totalité des zones urbaines ; seuls les hameaux et les secteurs les plus éloignés du centre-bourg étant classés en zone d'assainissement non collectif. Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration située sur le secteur de Piche de la Coume. L'urbanisation dans la continuité des zones agglomérées existantes permettra le raccord des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif. Le règlement impose d'ailleurs une évacuation des eaux usées par voie souterraine au réseau collectif d'assainissement pour toute nouvelle construction en zone AU.

En ce qui concerne les secteurs non desservis (zone Uba et UC) ou où le raccordement au réseau d'assainissement collectif s'avère impossible, un système d'assainissement non collectif devra être mis en place et devra répondre à la réglementation en vigueur.

Un secteur Na a été défini afin d'identifier le secteur de la station d'épuration. Il intègre des terrains contigus sur lesquels a été mis en place un emplacement réservé en vue de l'extension de l'extension de la station.

En favorisant une urbanisation dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le PLU concourt à préserver la ressource en eau et les milieux naturels, puisque les effluents sont traités avant d'être rejetés dans le Touch.

4.2.4. LES PAYSAGES, LA GESTION ECONOMIQUE DES SOLS

► Préservation de l'espace agricole

Le PLU s'est attaché à préserver l'espace agricole en privilégiant une urbanisation au sein même ou dans la continuité immédiate des zones déjà urbanisées. Ainsi, ce sont près de 170 ha qui ont été rendus à l'agriculture par rapport à l'ancien PLU. Le total des zones à urbaniser (à destination d'habitat ou d'activité) s'élève ainsi à 20 ha alors qu'il était de 173 ha auparavant. Les zones U présentent un potentiel de surfaces disponibles non négligeable (environ 30 ha) mais il s'agit là de parcelles enclavées au sein des zones agglomérées.

Le PLU a également reclassé en zone agricole les secteurs qui étaient classés en zone naturelle car se trouvant au sein de la zone inondable dans le PLU précédent. En effet, le caractère inondable ne peut pas justifier un classement en zone N quand il s'agit de vastes secteurs de plaine cultivés. De plus, aucune nouvelle construction ne pourra se réaliser en dehors du bourg et des hameaux des Vignes, des Crocs et de la Grangette.

Ainsi, les secteurs voués à l'activité agricole (zone A et secteur Ace) représentent 72% de la surface communale. Pour comparaison, en 2011 la Surface Agricole Utile de la commune correspondait à 68 % du territoire.

En favorisant l'instauration de limites nettes entre espaces agricoles et zones d'habitat, le PLU conforte l'activité liée à l'agriculture et évite les conflits d'usage.

► **Gestion économe des sols**

La gestion économe des sols est affichée dans le PLU comme l'un des objectifs principal. En effet, la commune a mis en avant sa volonté de favoriser la densification au sein des nouvelles zones à urbaniser et de stopper le mitage du territoire en n'autorisant les nouvelles constructions que sur trois hameaux.

En définissant environ 20 ha de zones à urbaniser, le PLU s'attache à maîtriser la croissance de la commune, contrairement au projet du PLU précédent.

L'objectif de densification est aussi clairement exprimé, avec une densité moyenne de 13,1 logement par ha (15 en zone AU) alors que celle-ci était auparavant de 10 logements.

► **Préservation de l'environnement et prise en compte des trames vertes et bleues**

La préservation des milieux naturels et des paysages est une des grandes orientations du PADD et traduit l'intérêt particulier que porte la commune sur les questions environnementales, en particulier quant à la préservation de la trame verte et bleue.

Ainsi, le PLU s'est appuyé sur une méthodologie bien précise pour prendre en compte les milieux naturels et les corridors écologiques dans les documents graphiques :

- Les boisements identifiés par le SCoT comme des espaces naturels remarquables ou des espaces naturels à prendre en compte ont été classés en zone N. Il s'agit principalement des boisements situés de part et d'autre du plateau urbanisé ainsi que le long du ruisseau de Bordeneuve. Ce classement permet d'identifier ces réservoirs de biodiversité et d'y assurer un principe de non constructibilité, tout en permettant leur gestion et leur entretien sans contraintes particulières.
- Une bande de 15 mètres de chaque côté des rives du Touch et 10 mètres de chaque côté des autres ruisseaux identifiés par le SCoT en tant que « corridors bleus » a été mise en place et inscrite en secteur Nce. Ce classement permet d'identifier les corridors écologiques que constituent les cours d'eau et leur ripisylve associée. Il assure une inconstructibilité à proximité immédiate de ceux-ci, afin de limiter les nuisances et les effets de coupure. Le règlement précise également que les formations végétales existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même nature, afin de conserver la végétation riveraine. Cette mesure est renforcée par le classement en éléments paysagers à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme des ripisylves existantes pour garantir leur préservation.
- Les bosquets sur le secteur de la Grangette ont été inscrits en secteur Nce étant donné qu'ils définissent un corridor écologique « en pas japonais ». Cette identification s'accompagne aussi de leur classement en éléments paysagers à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, afin de garantir le maintien de ce corridor qui dépend essentiellement de la conservation des formations végétales associées.

- Les terres agricoles enclavées ou situées dans la continuité immédiate des zones naturelles ont été classées en secteur Ace, compte-tenu qu'elles correspondent à des corridors écologiques utilisés par la faune pour se déplacer entre les différentes masses boisées. Elles ont entre autre été définies en s'appuyant sur les courbes de niveau et les éléments du paysage, qui participent à la définition de ces zones de transit. Ce classement permet de conserver le caractère agricole de ces terres mais les constructions y sont autorisées sous certaines conditions pour permettre le respect du corridor. Les haies bocagères présentes au sein de ces espaces ont été identifiées en tant qu'éléments paysagers à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme étant donné qu'elles constituent des éléments essentiels du corridor, établissant souvent des liens entre les boisements.

► **Protection d'éléments de paysage**

Plusieurs éléments de paysage à préserver ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- **des ripisylves des cours d'eau** afin de garantir la préservation de ce milieu naturel à l'intérêt écologique tout particulier (biodiversité élevée, corridor écologique, rôle structurel dans le maintien des berges...) ;
- **des bosquets sur le secteur de la Grangette** afin de préserver le corridor écologique qu'ils définissent ;
- **des haies bocagères sur les secteurs Ace** car elles constituent les éléments essentiels des corridors ;
- **des formations végétales au sein des zones urbaines** qui constituent des espaces de respiration à maintenir ;
- **des haies majeures isolées au sein de l'espace agricole** (largeur d'environ 10 mètres) pour le rôle de refuge, de nourrissage et de nidification qu'elles assurent à la faune ;
- **des bâtiments de caractère** qui participent à l'identité de la commune d'un point de vue architectural.

► **Préservation des bâtiments de caractère et changement de destination**

L'inventaire du bâti remarquable a permis d'identifier une trentaine de bâtiments d'intérêt patrimonial, décrits chacun dans une fiche annexée au rapport de présentation du PLU.

La majorité de ces bâtiments correspondent à des habitations et leurs annexes et sont repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Les bâtiments actuellement non utilisés pour de l'habitat, et situés au sein de la zone agricole, peuvent quant à eux prétendre à un changement de destination s'ils ne sont pas présents à proximité immédiate de contraintes agricoles majeures. Si tel est le cas, les bâtiments font l'objet d'un repérage au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, qui autorise le changement de destination. Dans le cas contraire, ils restent inscrits en tant qu'éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7°.

La préservation de ces bâtiments passe notamment par des dispositions réglementaires concernant les travaux entrepris sur ceux-ci : le respect des matériaux et des proportions du bâtiment et la mise en œuvre de matériaux nobles, compatibles avec l'architecture traditionnelle devra être effectuée.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BÉRAT

MODIFICATION N°1

NOTE DE PRESENTATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST
Agence de PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE BÉRAT

SOMMAIRE

Préambule 1

INTRODUCTION	2
1. PROJET DE MODIFICATION	3
1.1. MODIFICATION D'ERREURS MATERIELLES	3
1.1.1. Référence à une zone U2 dans le règlement	3
1.1.2. Classement de la parcelle G71	3
1.2. ACTUALISATION DU PERIMETRE DE RECIPROCITE D'UN BATIMENT D'ELEVAGE	4
1.3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN DE ZONAGE DE PLU AVEC LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	5
1.4. DELIMITATION D'UN STECAL A VOCATION TOURISTIQUE	6
1.4.1. Modification du plan de zonage	8
1.4.2. Modification du règlement	8
1.5. PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES DUES A LA LOI ALUR	10
1.5.1. Suppression des zones A1 / N1	10
1.5.1.1. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE DE PLU	11
1.5.1.2. MODIFICATION DU REGLEMENT	17
1.5.2. Prise en compte de la suppression des superficies minimales (art. 5) et des COS (art. 14)	21
1.6. MODIFICATION DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU	25
1.6.1. Modification du règlement	25
1.6.2. Modification du plan de zonage de PLU	28
1.6.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	32
1.7. MODIFICATION DES REGLES RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ZONE AU	35
1.7.1. Bilan des logements sociaux existants en 2018	36
1.7.2. Synthèse des règles existantes dans le PLU de 2013	37
1.7.3. Modifications apportées au PLU	38
1.8. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION EXISTANTES EN ZONE UXB	41
1.9. SIMPLIFICATION DES REGLES DE HAUTEUR EN ZONE A	43
1.10. SIMPLIFICATION DES REGLES RELATIVES AUX CLOTURES DANS TOUTES LES ZONES	44
2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE SITE NATURA 2000	48
2.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	48
2.1.1. Le milieu naturel	48
2.1.2. Les sites protégés et les espaces naturels d'intérêt écologique	48
2.1.3. La trame verte et bleue	50
2.1.4. Les enjeux environnementaux	51
2.2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION	53
2.2.1. Incidences de l'évolution du zonage relative à la rectification d'erreurs matérielles	53
2.2.2. Incidences de l'évolution du zonage relative à sa mise en cohérence avec le réseau d'assainissement existant	53
2.2.3. Incidences de l'évolution du zonage relative à la création d'un STECAL à vocation touristique	53

2.2.4.	Incidences des évolutions réglementaires et législatives (suppression du COS et des superficies minimales)	54
2.2.4.1.	SUPPRESSION DES ZONES A1 / N1	54
2.2.4.2.	PRISE EN COMPTE DE LA SUPPRESSION DES SUPERFICIES MINIMALES (ART. 5) ET DES COS (ART. 14)	55
2.2.5.	Incidence de la clarification des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU	55
2.2.6.	Incidence de la clarification des objectifs de logements sociaux	55
2.2.7.	Incidence de la prise en compte des habitations existantes en zone UXb	55
2.2.8.	Incidence de la simplification et de la modification des dispositions réglementaires (hauteur, clôtures, ...)	56
2.2.9.	Conclusion	56

ANNEXE 1 Arrêté de classement ICPE **57**

PREAMBULE

Objet : Modification du PLU de la commune de Bérat

Maître d'Ouvrage : la commune de Bérat représentée par le Maire, M. Paul-Marie BLANC.

Responsable du projet : ARTELIA
Agence de PAU
Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
CS 8011
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

INTRODUCTION

La modification de droit commun du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme pour permettre aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotées d'un document d'urbanisme de le faire évoluer.

Prévue à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est engagée dans les cas où les modifications apportées :

- ne changent pas les orientations définies par le PADD (*champ d'application de la révision*),
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (*champ d'application de la révision*),
- et a pour effet 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 ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Le PLU de Bérat, approuvé le 15 avril 2013, est ainsi soumis à modification afin d'intégrer dans le PLU les évolutions nécessaires pour :

- rectifier une erreur matérielle (référence à une zone U2 dans le règlement),
- rectifier une erreur matérielle existante sur la parcelle G71,
- reclasser certaines parcelles en cohérence avec le réseau d'assainissement existant,
- délimiter un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation touristique (Nt) et la définition des règles d'urbanisme dans le règlement de PLU,
- prendre en compte des évolutions réglementaires et législatives (suppression du COS et des superficies minimales dans le règlement suite à la loi ALUR promulguée le 24 mars 2014),
- modifier les OAP en clarifiant les objectifs de logements locatifs sociaux réalisables,
- prendre en compte la présence de constructions à usage d'habitation dans le règlement de la zone UXb afin de permettre l'extension et la création d'annexes,
- simplifier, modifier et compléter la rédaction de certaines dispositions réglementaires (hauteur, clôtures, extension et annexes, pourcentage de logements sociaux, ...).

La modification conduit à la mise à jour :

- du document graphique du règlement,
- du règlement,
- des orientations d'aménagement.

1. PROJET DE MODIFICATION

1.1. MODIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

1.1.1. Référence à une zone U2 dans le règlement

La commune souhaite corriger l'erreur existante à l'article UB-13 du règlement écrit qui fait référence à la zone U2 qui n'existe pourtant pas dans le plan de zonage du PLU.

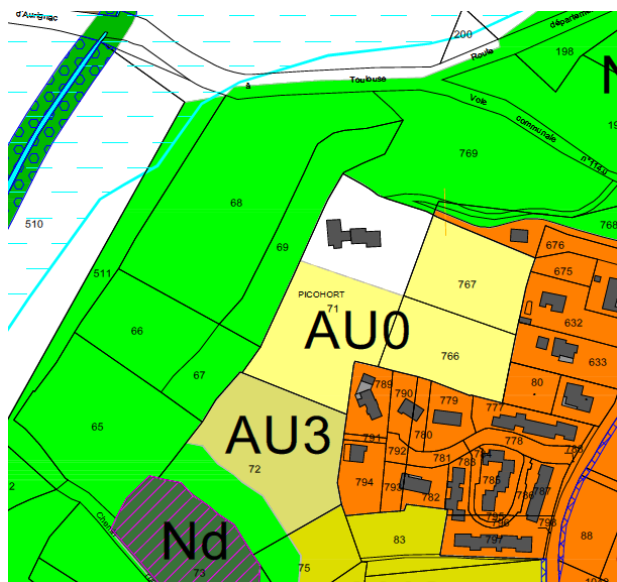
L'alinéa est actualisé de la façon suivante afin de faire référence comme il se doit à la zone UB :

« **En secteur UB**, au moins 25% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre ».

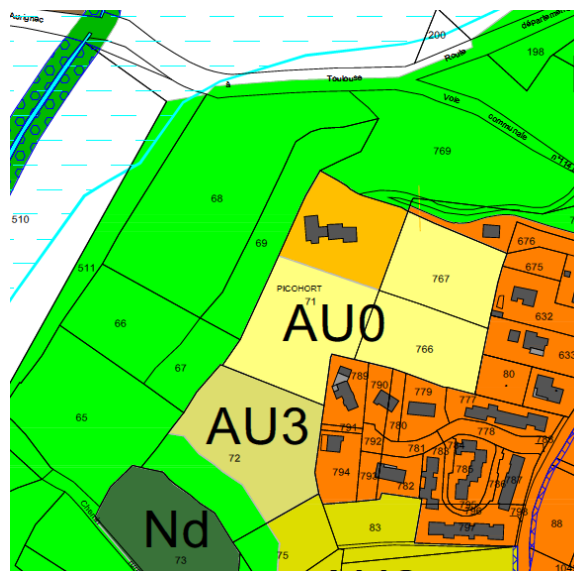
1.1.2. Classement de la parcelle G71

La commune souhaite corriger une distinction existante sur le classement de la parcelle G71 sur les différentes planches du document graphique du PLU en vigueur :

- Zone Agricole sur les planches nord et centre du plan de zonage du PLU en vigueur,
- Zone UBa sur la planche sud du plan de zonage du PLU en vigueur.

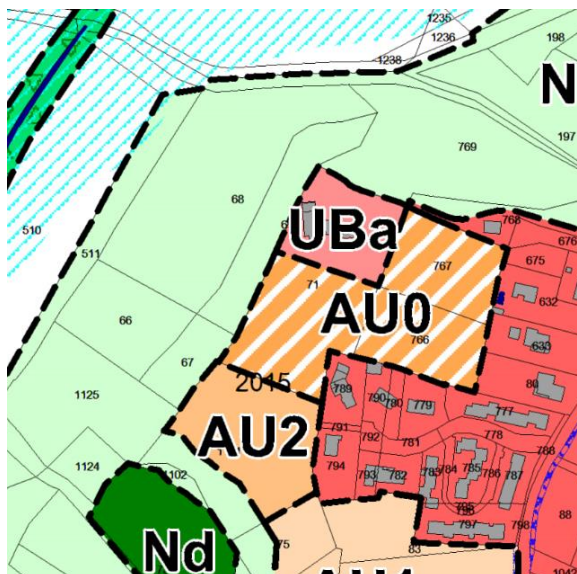


*Extrait des planches Nord et Centre
du plan de zonage*



Extrait de la planche Sud du plan de zonage

Au regard du caractère non agricole de la construction concernée et de la volonté de la commune d'orienter le développement urbain dans ce secteur (zone AU0 faisant la jonction), le plan de zonage est uniformisé par un classement de la partie nord bâtie de la parcelle G71 en zone UBa.



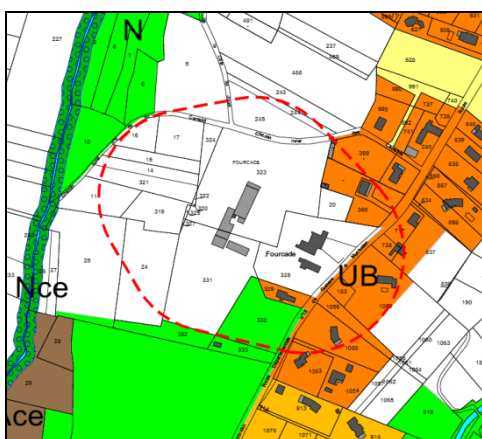
Extrait du zonage de PLU modifié

1.2. ACTUALISATION DU PERIMETRE DE RECIPROCITE D'UN BATIMENT D'ELEVAGE

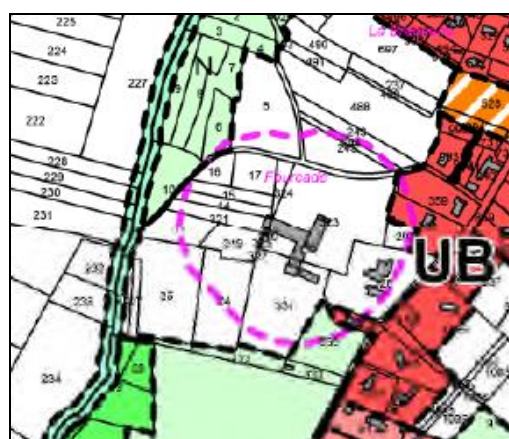
Conformément à l'arrêté de classement ICPE annexé à la présente notice, la commune souhaite ajuster un périmètre de réciprocité relatif à un bâtiment d'élevage classé au titre des ICPE. Le périmètre de réciprocité doit être corrigé du fait qu'il a été établi sur l'ensemble des bâtiments de l'exploitation agricole, habitation y compris, et non pas seulement les bâtiments d'élevage sur lesquels celui-ci s'applique réellement. La maison d'habitation avait en effet été, par erreur, prise en compte dans la définition du périmètre de réciprocité en 2013.

Ce périmètre comme tous les périmètres de réciprocité relevant d'une servitude publique et s'appliquant de fait au PLU, la commune souhaite distinguer ce qui relève du règlement de PLU et ce qui s'impose à lui et qui était jusque-là représentés sur le zonage à titre informatif (périmètre de réciprocité et Atlas des zones inondables). Ainsi, une « annexe informative » est annexé au zonage du PLU.

Modification du plan de zonage



PLU 2013

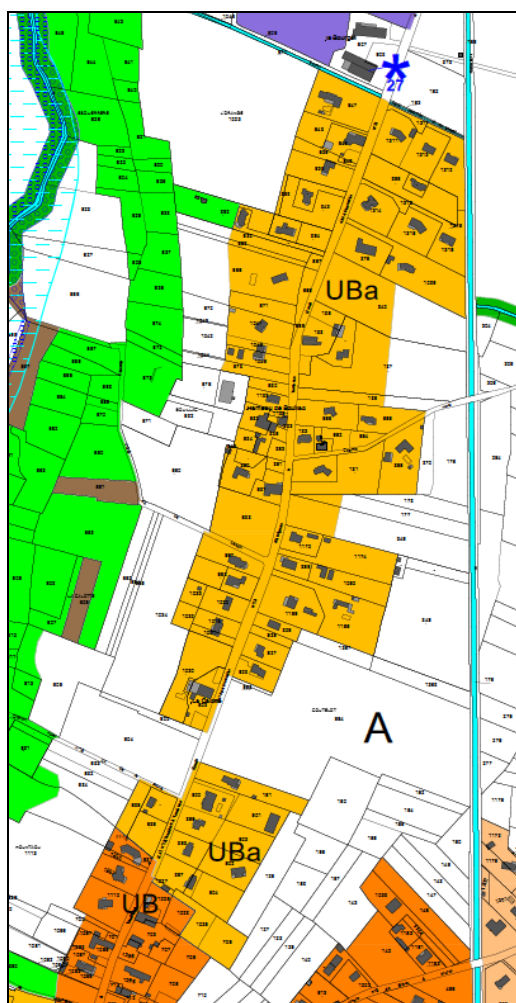


PLU 2020

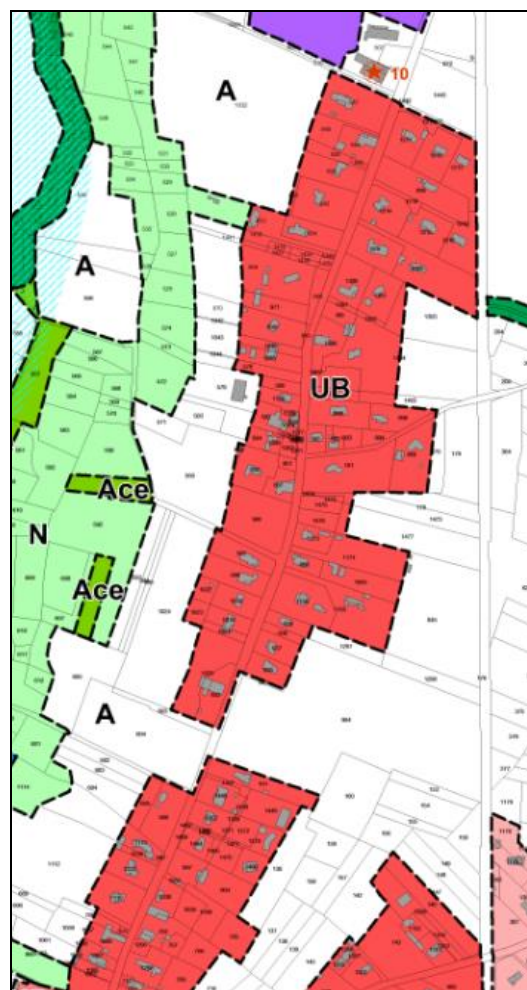
1.3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN DE ZONAGE DE PLU AVEC LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

De par la réalisation de travaux permettant de raccorder les constructions existantes le long de la RD 23 en direction de Lherm à l'assainissement collectif, la commune souhaite actualiser le plan de zonage de PLU en cohérence. Les Hameaux de Coutelot et Bouillac, initialement classés en zone UBa sont reversés en zone UB dans laquelle « toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par voie souterraine au réseau collectif d'assainissement existant ».

Modification du plan de zonage



PLU 2013



PLU 2020

1.4. DELIMITATION D'UN STECAL A VOCATION TOURISTIQUE

Dans la volonté de permettre la diversification de l'accueil touristique sur son territoire, la commune souhaite permettre la réalisation d'un projet qui vise à la création de 4 cabanes sur pilotis entrelacées dans les arbres qui seront implantées à l'orée de la forêt, au lieu-dit les Vignes.

Ce projet de cabanes vise à venir compléter l'offre d'hébergements touristiques existants avec 2 gîtes ruraux classés gîte de France depuis 15 ans. L'accueil des visiteurs est prévu au sein de la bâtisse déjà existante et l'habitation des propriétaires de gîtes. Un parking attenant et déjà existant permettra aux 4 véhicules de se garer. Les hôtes se rendront à pied dans leurs cabanes, par un sentier piétonnier spécifiquement conçu pour eux.

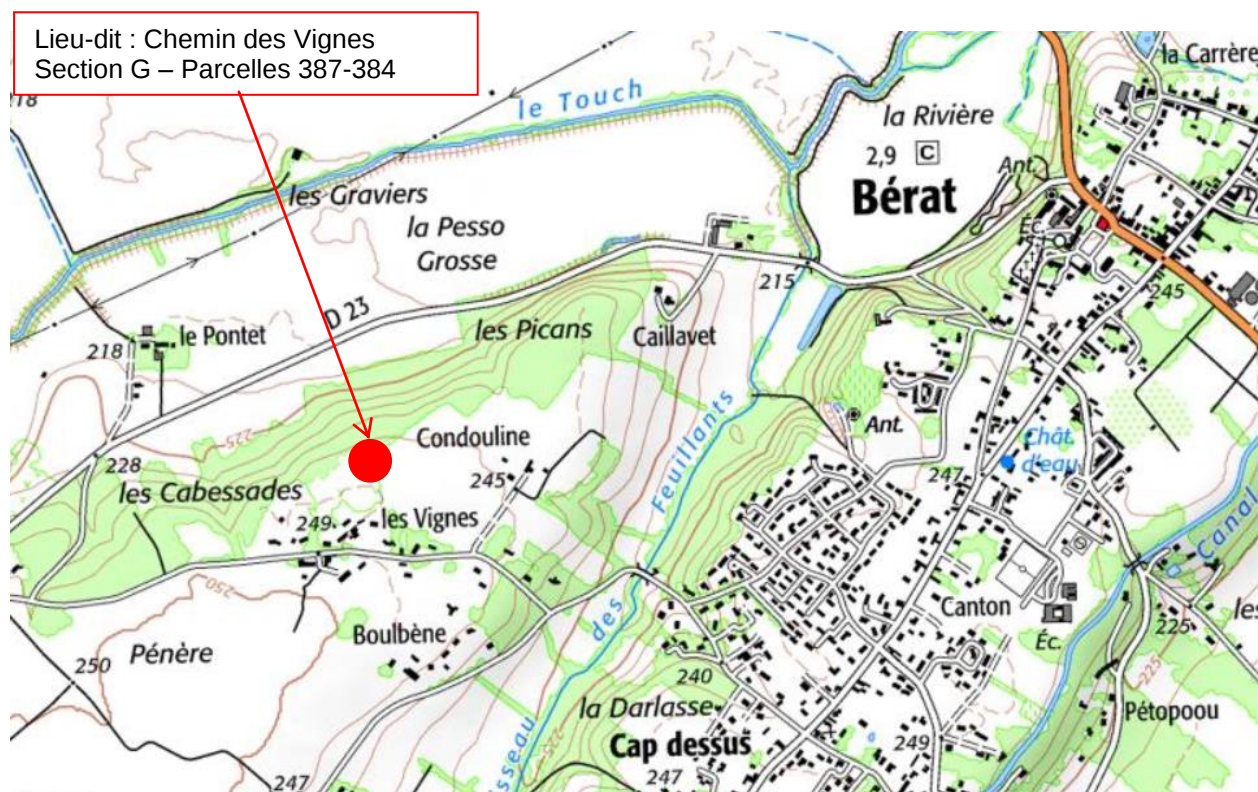


Fig. 1. Localisation du projet de cabanes dans les arbres

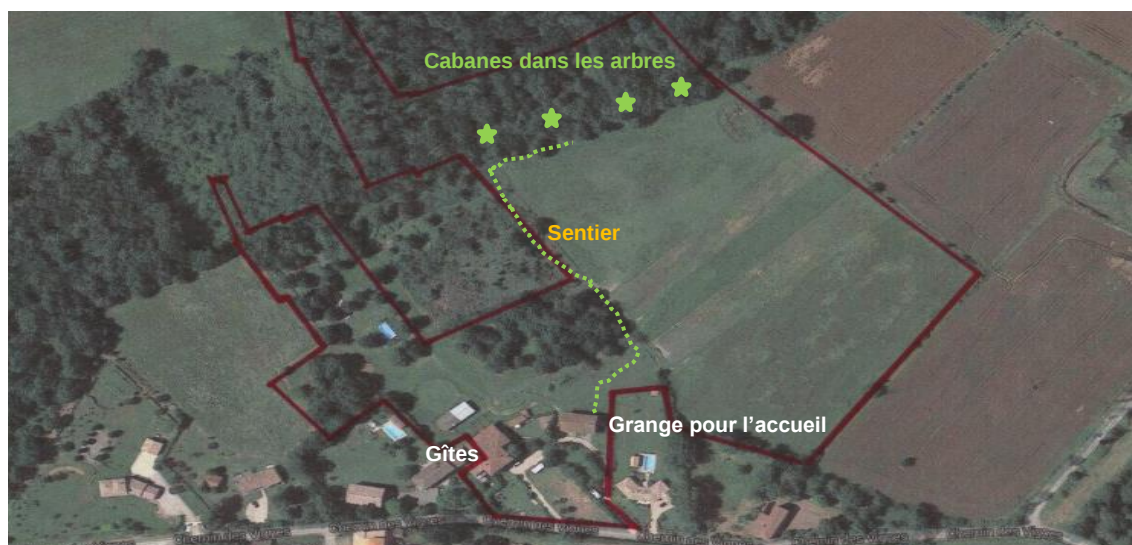


Fig. 2. Schématisation des aménagements envisagés

Aucune coupe ni abatage d'arbres ne sera réalisée.

Le projet sera desservi en eau potable par le chemin des Vignes, où le réseau est présent en capacité suffisante.

Le projet a fait l'objet d'une étude préalable à la réalisation d'un assainissement autonome qui préconise les systèmes d'assainissement autonome à mettre en place : filtre à sable vertical drainé, fosse toutes eaux + filtre complet, ou micro-station.

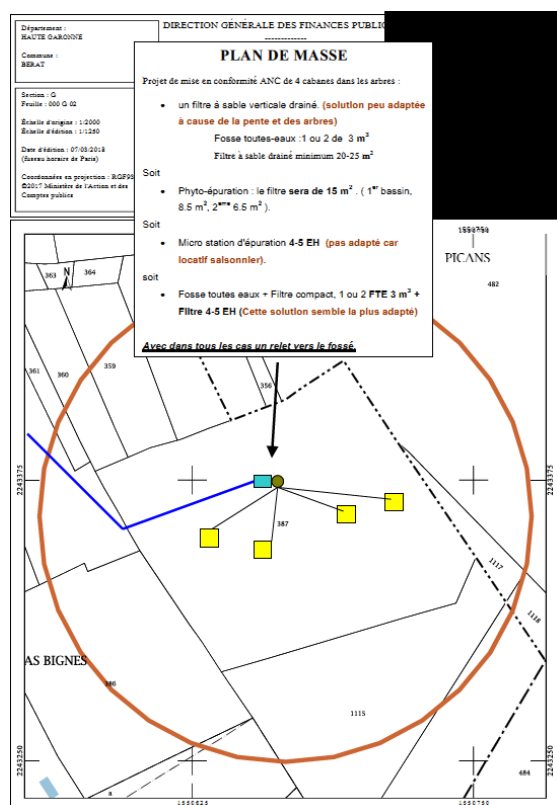
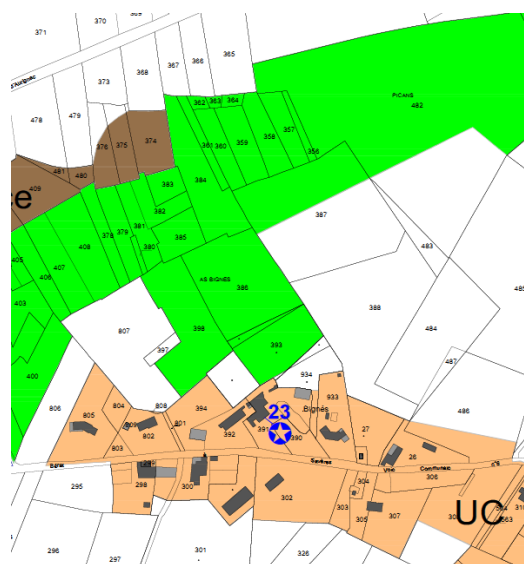


Fig. 3. Source : étude préalable à la réalisation d'un assainissement autonome (Euro Agro Consulting)

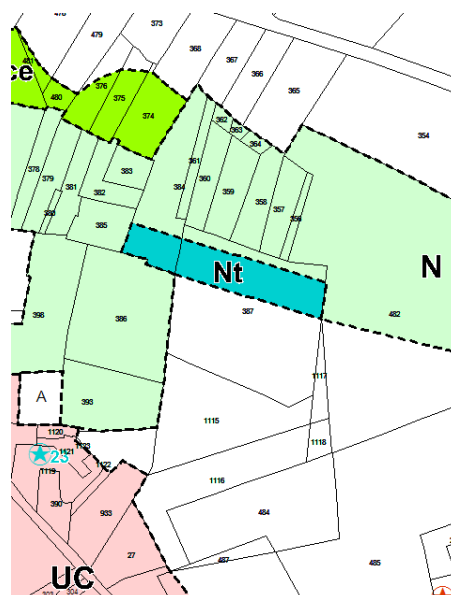
1.4.1. Modification du plan de zonage

Conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

Parallèlement à la définition de règles dans le règlement écrit, le zonage est donc modifié pour délimiter l'emprise d'un STECAL à vocation touristique (Nt) où toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception des Habitations Légères de Loisirs (HLL) sous réserve de desserte et réseaux suffisants et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



PLU 2013



PLU 2020

1.4.2. Modification du règlement

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement doit :

- préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ainsi les articles 2, 9, 10, 11 et 13 de la zone N sont modifiés afin de préciser les règles en zone Nt :

- ne permettre que les habitations légères de loisirs,
- limiter l'emprise au sol des potentielles constructions à 5% de la superficie du terrain,
- limiter la hauteur maximale des constructions à 9m au-dessus du sol,
- interdire les clôtures bâties,
- maintenir les formations végétales existantes,
- définir un coefficient de pleine terre à minima de 85%.

L'article N-2 est ainsi complété de l'alinéa suivant :

Secteur Nt

- ♦ Les habitations légères de loisirs (HLL) à condition qu'elles ne soient pas implantées au niveau du sol (cabanes perchées, ...), qu'elles soient en relation avec la forêt et sous réserve de desserte et réseaux suffisants et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ♦ Seuls les installations et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires à leur réalisation (pylônes, supports, poteaux, rampes d'accès, ...) sont autorisés au sol.

L'article N-9 est ainsi complété de l'alinéa suivant :

Secteur Nt

- ♦ L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser une surface supérieure à 5 % de la superficie du terrain.

L'article N-10 est ainsi complété de l'alinéa suivant :

Secteur Nt

- ♦ Dans le secteur Nt, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser 9 m au-dessus du sol. La hauteur de chaque cabane ne devra pas dépasser la moyenne de la cime des arbres avoisinants.

L'article N-11 est ainsi modifié de la manière suivante (les compléments et modifications sont surlignés en jaune et les suppressions barrées en rouge) :

Clôtures

- Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. **La hauteur maximale totale ne devra pas dépasser 1,80 m.**

Secteurs ~~N1~~

- La hauteur des murs maçonnés ne devra pas excéder 1,0 m. Celui-ci pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, ...) et / ou doublé de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés, ...).
- Les **dispositifs à claire-voie** (poteaux, grilles, grillages ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.
- Les parements des murets présenteront un aspect fini : matériau noble laissé brut (briques, galets, pierre) ou enduit sur maçonnerie.
- Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Secteurs Nce **et Nt**

- Les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en grillage de teinte sombre ou moyenne, et doublées de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.
- Les grilles ou grillages devront être compatibles avec la libre circulation de la faune : libre passage d'au moins 25 cm par rapport au sol, et hauteur maximale de la clôture inférieure à 130 cm.

1.5. PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES DUES A LA LOI ALUR

1.5.1. Suppression des zones A1 / N1

Conformément aux évolutions réglementaires, et notamment la loi Macron du 6 août 2015 qui modifie certaines dispositions du code de l'urbanisme, et notamment l'article L.151-12, la commune actualise son PLU en supprimant les zones A1 et N1, dites « pastillage ». Ces secteurs A1 et N1 comportant des constructions seront alors reclassés en zones A et N.

Les constructions à vocation d'habitation ne pouvant plus évoluer (pas de possibilité d'extension ou de construction d'annexes) si le règlement de PLU n'autorise pas ces aménagements en zone A et N, le règlement est complété afin de définir des règles de hauteur, d'implantation, d'emprise au sol et de densité qui sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

1.5.1.1. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE DE PLU

Le plan de zonage du PLU est modifié afin de supprimer les zones A1 et N1.

Cette suppression ayant un impact sur le changement de destination éventuel de constructions agricoles ayant perdu leur vocation, classées en zones A1 et N1, la modification du PLU vise également à actualiser la liste des constructions identifiées au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme (précédemment art. L.123-3-1 du même code).

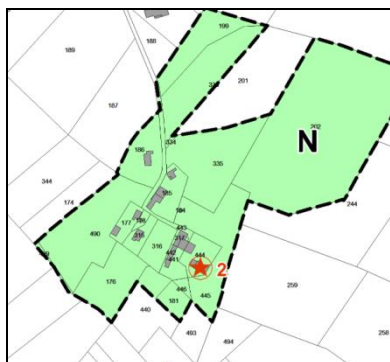
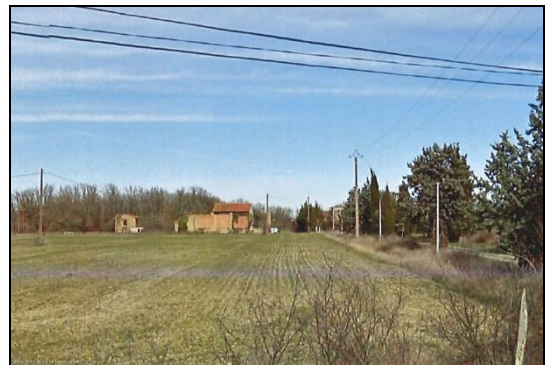
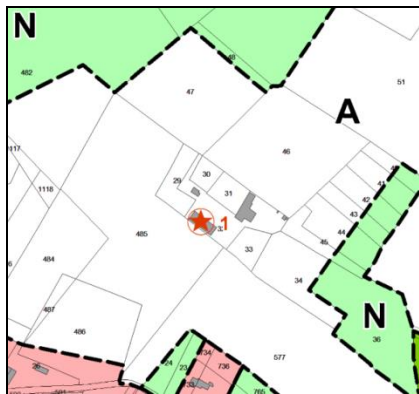
Le changement de destination participe à la mise en valeur de l'espace et du patrimoine rural.

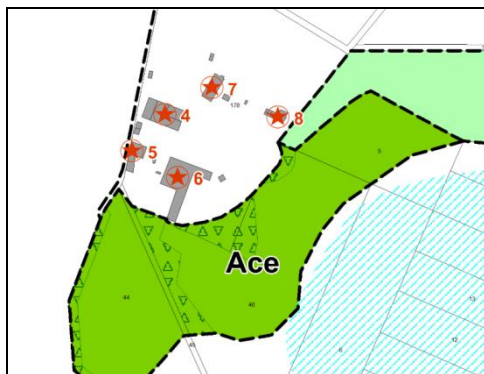
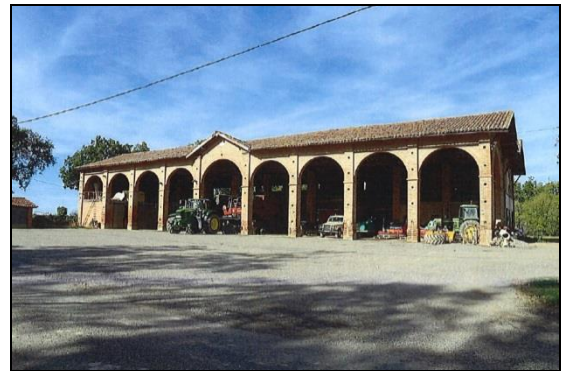
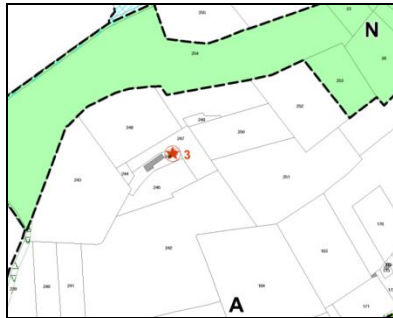
Le changement de destination des bâtiments identifiés est autorisé, sous réserve de réseaux en capacité suffisante (voirie, réseaux divers hors assainissement) et que les modifications apportées :

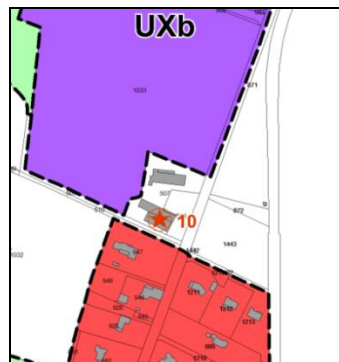
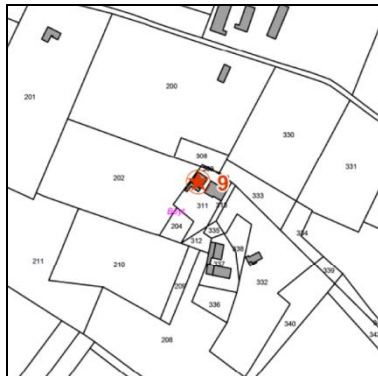
- ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- présentent une qualité architecturale et/ou patrimoniale.

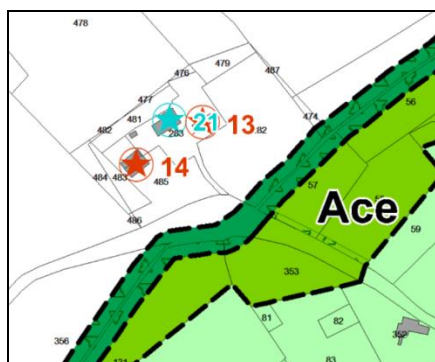
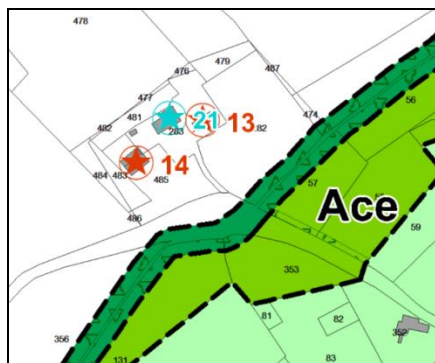
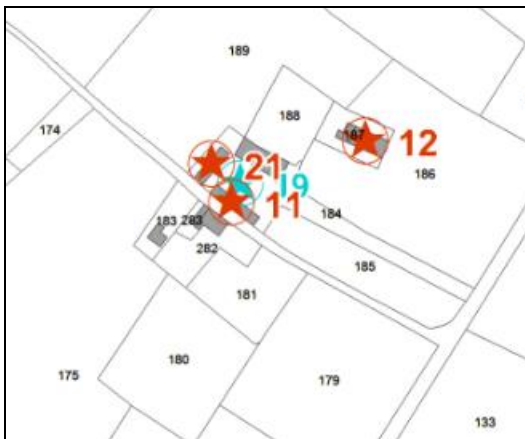
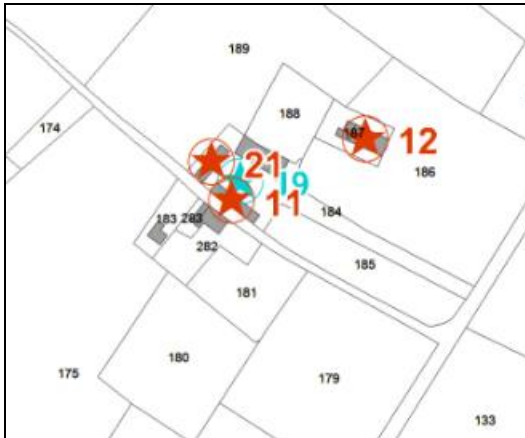
Il nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Ce changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS.

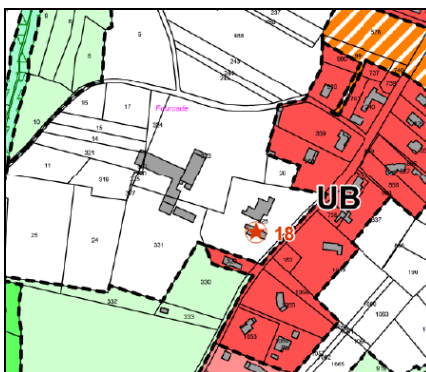
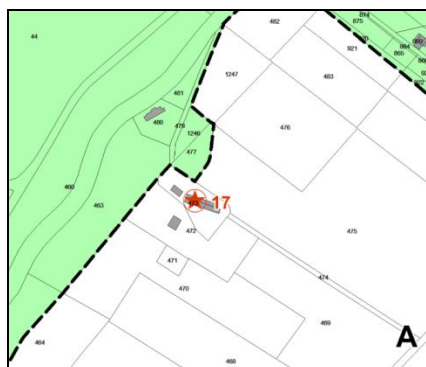
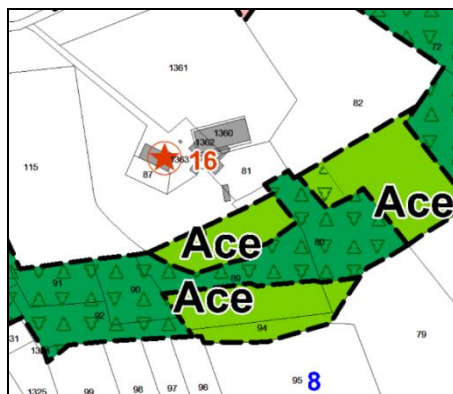
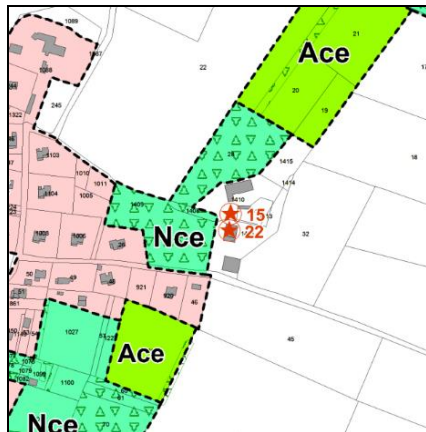
Les constructions qui suivent sont ainsi identifiées au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme qui désigne les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

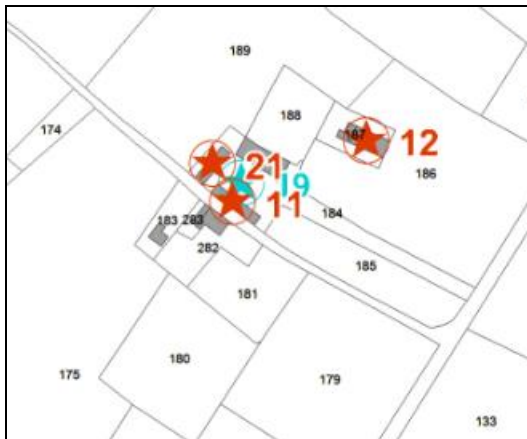
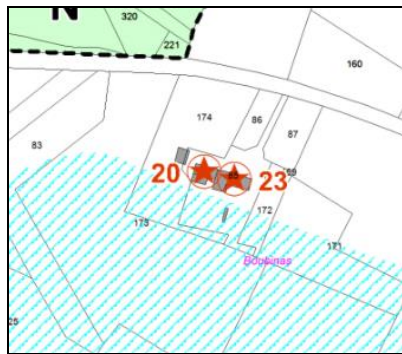
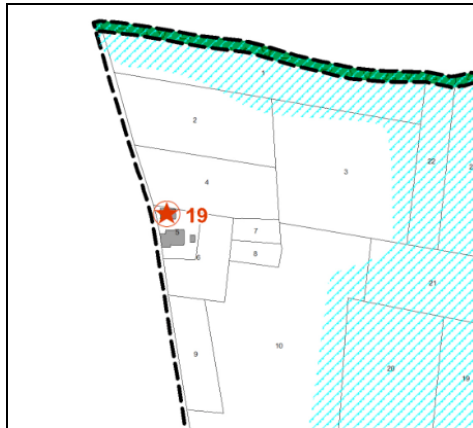


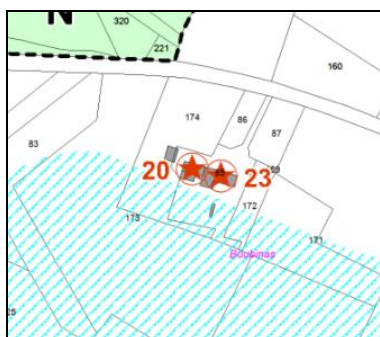
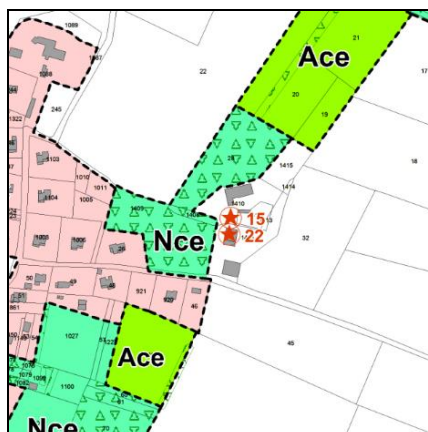












1.5.1.2. MODIFICATION DU REGLEMENT

1.5.1.2.1. Autorisation des extensions limitées et annexes en zones A et N

Parallèlement à la suppression du « pastillage » A1/N1, la commune actualise le règlement des zones A et N afin de maintenir, conformément au contexte législatif (loi Macron), l'autorisation d'extension limitée et les annexes aux constructions à vocation d'habitation.

1.5.1.2.2. Le changement de destination au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme

En cohérence avec les évolutions réglementaires et la modification du zonage, les articles A-2 et N-2 sont complétés afin d'autoriser le changement de destination de bâtiments agricoles qui ont perdu leur vocation.

L'article A-2 est ainsi reformulé (les compléments et modifications sont surlignés en jaune et les suppressions barrées en rouge) :

« Pour l'ensemble des secteurs :

- Toute occupation ou utilisation du sol doit prendre en compte l'existence des risques connus :
- Le PPRi « Inondation » a été prescrit par arrêté préfectoral du 18 juillet 2017. La CIZI, cartographie informatique des zones inondables est jointe en annexe du PLU. Le périmètre de la CIZI affinée est reporté sur le plan de zonage.
- Le PPRn « Tassements différentiels » a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 novembre 2013. La cartographie d'aléas sécheresse est jointe en annexe du PLU.
- Le risque sismique est négligeable, mais non nul. La réglementation parasismique 2010 retient un aléa très faible sur l'ensemble du territoire communal.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à au moins 100 m des limites de zones à usage d'habitat.
- Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont en outre autorisées :
 - la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
 - l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes, limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire,
 - les annexes aux constructions à vocation d'habitation (hors piscines) dont la surface de plancher existante et projetée ne dépassera pas 50 m², implantées à moins de 30 m de l'habitation principale,
 - les piscines, implantées à moins de 30 m de l'habitation principale.
- Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants, les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme 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 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.
- ~~• L'extension des constructions existantes et leurs annexes sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.~~
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes de caractère repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont autorisés, dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment.
- ~~• Le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme est autorisé aux conditions suivantes :~~

- ~~○ qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole,~~
- ~~○ qu'il ne soit pas compris à l'intérieur d'un périmètre d'inconstructibilité,~~
- ~~○ qu'il soit affecté aux seules occupations suivantes : habitat, activités artisanales, hébergement hôtelier, restauration,~~
- ~~○ qu'il respecte les matériaux et les proportions du bâtiment.~~

Secteur Ace :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité des corridors concernés et que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage,
- Les ouvrages nécessaires à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole.

Secteur A1 :

Sont autorisés :

- ~~L'extension mesurée des constructions existantes, sans excéder 30% de la surface de plancher existante ou 60 m² de création de plancher,~~
- ~~La construction d'annexes et de piscines, à une distance inférieure à 30m des constructions existantes,~~
- ~~Le changement de destination des constructions existantes à condition d'être affecté aux seules occupations suivantes : habitat, activité artisanale, hébergement hôtelier, restauration. »~~

L'article N-2 est ainsi reformulé :

« Pour l'ensemble des secteurs :

- Toute occupation ou utilisation du sol doit prendre en compte l'existence des risques connus :
 - Le PPRi « Inondation » a été prescrit par arrêté préfectoral du **18 juillet 2017**. La CIZI, cartographie informatique des zones inondables est jointe en annexe du PLU. Le périmètre de la CIZI affinée est reporté sur le plan de zonage.
 - Le PPRn « Tassements différentiels » a été **approuvé** par arrêté préfectoral du **8 novembre 2013**. La cartographie d'aléas sécheresse est jointe en annexe du PLU.
 - Le risque sismique est négligeable, mais non nul. La réglementation parasismique 2010 retient un aléa très faible sur l'ensemble du territoire communal.
- **Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont en outre autorisées :**
 - **la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,**
 - **l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes, limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire,**
 - **les annexes aux constructions à vocation d'habitation (hors piscines) dont la surface de plancher existante et projetée ne dépassera pas 50 m², implantées à moins de 30 m de l'habitation principale,**

- les piscines, implantées à moins de 30 m de l'habitation principale.

- Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants, les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme 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 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.
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes de caractère repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont autorisés, dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment.

Secteur N1 :

Sont autorisés :

- ~~L'extension mesurée des constructions existantes, sans excéder 30% de la surface de plancher existante ou 60 m² de création de plancher,~~
- ~~La construction d'annexes et de piscines, à une distance inférieure à 30m des constructions existantes,~~
- ~~Le changement de destination des constructions existantes à condition d'être affecté aux seules occupations suivantes : habitat, activité artisanale, hébergement hôtelier, restauration.~~

Secteur Nce :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité des corridors concernés et que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage,
- Les ouvrages nécessaires à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole.

Secteur Na :

- Les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'extension des stations d'épuration, à condition de préserver la continuité naturelle nord-sud par la création d'une bande végétale d'au moins 5m de large, longeant les installations. »

Secteur Nt :

- Les habitations légères de loisirs (HLL) à condition qu'elles ne soient pas implantées au niveau du sol (cabanes perchées, ...), qu'elles soient en relation avec la forêt et sous réserve de desserte et réseaux suffisants et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Seuls les installations et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires à leur réalisation (pylônes, supports, poteaux, rampes d'accès, ...) sont autorisés au sol.

1.5.2. Prise en compte de la suppression des superficies minimales (art. 5) et des COS (art. 14)

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » a abrogé le coefficient d'occupation des sols (COS) et la superficie minimale des constructions avec effet immédiat. Ces dispositions réglementaires contenues dans le PLU de Bérat ne sont donc désormais plus valables.

Or, cette suppression du COS et de la superficie minimale va à l'encontre des objectifs du PLU en vigueur. En effet, le PADD affiche notamment une volonté de « *préserver des conditions d'accueil adaptées à la demande locale et plus respectueuses de l'environnement* » pour « *faire face à une pression foncière croissante* ».

Dans cette optique, certaines zones urbaines et à urbaniser du PLU comprenaient un COS et la zone A comprenait une superficie minimale de façon à préserver le caractère de chaque secteur et une densité en cohérence avec la question du tissu urbain existant ou de l'assainissement notamment.

Les principales caractéristiques et règles sur ces zones étaient les suivantes :

BILAN PLU ACTUEL

Nom de zone	UA	UB		UC	AU	A	N
Forme urbaine	Noyau villageois ancien	La zone UB correspond à des constructions récentes, essentiellement de type pavillonnaire, réalisées au coup par coup ou sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.		La zone UC correspond aux trois hameaux principaux de la commune : les Vignes, les Crocs et la Grangette	secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation pour permettre l'accueil de constructions à vocation principale d'habitat	Zone agricole (A)	Zone naturelle (N)
		UB : parties plus denses (dont des petits collectifs) englobant de nombreux équipements existants (l'école et la crèche ainsi que plusieurs équipements sportifs) ou projetés	UBa : construction existante moins dense en assainissement autonome				
COS	-	-	0,08		-	-	-
Superficie minimale	Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.	-	Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.		-	Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.	
Emprise au sol	-	< 50 %				En A1 / N1 : < 20 %	
Assainissement	Collectif sauf impossibilité technique	collectif	autonome		collectif	autonome	
Hauteur maximale autorisée	< 10m à l'égout du toit, la sablière ou l'acrotère R+2	7m à l'égout du toit, la sablière ou l'acrotère R+1			7m à l'égout du toit, la sablière ou l'acrotère		
Espaces libres	-	au moins 25% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.			-	En A1 / N1 : au moins 40% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.	
Densité maximale autorisée sur la base d'une parcelle de 1 000m²	3 000 m² de surface de plancher pouvant être sur 3 niveaux	1 000 m² de surface de plancher pouvant être sur 2 niveaux	80 m² de surface de plancher pouvant être sur 2 niveaux		1 000 m² de surface de plancher pouvant être sur 2 niveaux	400 m² de surface de plancher pouvant être sur 2 niveaux	
BILAN		Urbanisation projetée dans la logique de la forme urbaine de la zone UB	Fort impact de la suppression de la superficie minimale car assainissement autonome ou zone de hameaux				

Pour la majorité des zones UBa et UC, zones urbaines moins denses et hameaux, les dispositions réglementaires désormais restantes ne permettent pas de garantir le maintien de la forme urbaine recherchée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il apparaît donc nécessaire d'introduire de nouvelles dispositions afin de préserver un mode de développement en cohérence avec les enjeux de chaque secteur.

L'emprise au sol représente la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus). Contrairement au coefficient d'occupation des sols qui résulte du rapport entre la surface constructible (surface de plancher) d'un terrain et sa surface cadastrale (en m²), le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport de la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments, à la surface de la parcelle.

Ainsi, contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol ne va pas s'additionner à chacun des niveaux d'une construction mais à contrario l'emprise au sol va concerner tous les types de bâtiments édifiés au-dessus du niveau du sol (surfaces closes et couvertes, comme surfaces découvertes et ouvertes).

En fonction des secteurs, la commune a donc décidé de réduire l'emprise au sol maximum des constructions afin de maintenir une urbanisation maîtrisée de ces zones et d'apporter une cohérence de densité entre les zones UB, UBa, UC, AU, A et N.

La commune fixe ainsi une emprise au sol maximale de :

- 50% en zones UB et AU,
- 30% en zones UBa et UC,
- 20% en zones A et N.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Nom de zone	UA	UB		UC	AU	A	N
Forme urbaine	Noyau villageois ancien	La zone UB correspond à des constructions récentes, essentiellement de type pavillonnaire, réalisées au coup par coup ou sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.		La zone UC correspond aux trois hameaux principaux de la commune : les Vignes, les Crocs et la Grangette	secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation pour permettre l'accueil de constructions à vocation principale d'habitat	Zone agricole (A)	Zone naturelle (N)
		UB : parties plus denses (dont des petits collectifs) englobant de nombreux équipements existants (l'école et la crèche ainsi que plusieurs équipements sportifs) ou projetés	UBa : construction existante moins dense en assainissement autonome				
Emprise au sol	-	< 50 %	< 30 %	< 30 %	< 50%	En A1 / N1 : < 20 %	
Assainissement	Collectif sauf impossibilité technique	collectif	autonome		collectif	autonome	
Hauteur maximale autorisée	< 10m à l'égout du toit, la sablière ou l'acrotère R+2	7m à l'égout du toit, la sablière ou l'acrotère R+1			7m à l'égout du toit, la sablière ou l'acrotère		
Espaces libres	-	au moins 25% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.			-	En A1 / N1 : au moins 40% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.	
Densité maximale autorisée sur la base d'une parcelle de 1 000m²	3 000 m² de surface de plancher pouvant être sur 3 niveaux	1 000 m² de surface de plancher pouvant être sur 2 niveaux	600 m² de surface de plancher pouvant être sur 2 niveaux		1 000 m² de surface de plancher pouvant être sur 2 niveaux	400 m² de surface de plancher pouvant être sur 2 niveaux	

1.6. MODIFICATION DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU

Conformément aux objectifs de la modification du PLU qui visent notamment à faciliter l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, la commune souhaite profiter de cette procédure pour réinterroger et modifier les conditions d'ouverture sans remettre en question le projet communal. Cette démarche est menée conjointement à la simplification des règles relatives à la création de logements locatifs sociaux en cohérence avec les orientations du SCOT et du PLH.

1.6.1. Modification du règlement

De par le découpage des zones à urbaniser et la complexité des règles relatives aux conditions d'ouverture à l'urbanisation, de nombreuses zones à urbaniser connaissent un certain blocage ce qui a des conséquences sur l'accueil de la population.

Afin de clarifier et simplifier ces conditions d'ouverture à l'urbanisation, la commune précise que toute zone AU est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique à chaque zone.

Parallèlement, dans une volonté de clarifier l'urbanisation dans le temps, la commune souhaite préciser, dans les OAP, le phasage d'ouverture des zones AU :

- l'ouverture à l'urbanisation des zones AU1 est immédiate dès approbation du PLU,
- l'ouverture à l'urbanisation des zones AU2 est prévue à la condition que 80% minimum des permis de construire des lots prévus dans la zone AU1 limitrophe soient délivrés,
- l'ouverture à l'urbanisation des zones AU3 est prévue à partir du 1er janvier 2025.

L'en-tête du règlement de la zone AU et les articles AU-1 et AU-2 sont ainsi modifiés (les compléments et modifications sont surlignés en jaune et les suppressions barrées en rouge) :

« Les zones AU délimitent des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis.

Les occupations et utilisations prévues dans la zone ne pourront être autorisées :

- qu'à condition que la zone à urbaniser concernée fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLU) qui définissent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

ARTICLE AU-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination artisanale,

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé et collectif des caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

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

Tous-secteurs

- Toute occupation ou utilisation du sol doit prendre en compte l'existence des risques connus, notamment :
 - Le PPRn « Tassements différentiels » a été **approuvé** par arrêté préfectoral du **8 novembre 2013**. La cartographie d'aléas sécheresse est jointe en annexe du PLU.
 - Le risque sismique est négligeable, mais non nul. La réglementation parasismique 2010 retient un aléa très faible sur l'ensemble du territoire communal.
- ~~• Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU prévues à cet effet.~~
- Les occupations ou utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique à la zone.
- Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement d'ensemble devra affecter un minimum de logement locatif social, en compatibilité avec les orientations d'aménagement.
- Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune ou du quartier, au fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.

Secteur AU1

- ~~• Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique à usage principal d'habitat, de plus de 750 m² de plancher. Dans le cas du secteur AU1 de Picohort sud, les constructions seront autorisées aux mêmes conditions, mais dans le cadre de deux opérations d'aménagement d'ensemble séparées de part et d'autre de la voie publique existante.~~
- ~~• Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement d'ensemble devra affecter au minimum 35% de cette surface à du~~

~~logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT.~~

Secteur AU2

- ~~• Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus dans les orientations d'aménagement et à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement à destination principale d'habitat de plus de 500 m² de plancher.~~
- ~~• Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement d'ensemble devra affecter au minimum 35% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT.~~

Secteur AU3

- ~~• Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus dans les orientations d'aménagement et à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement à destination principale d'habitat de plus de 500 m² de plancher. »~~

1.6.2. Modification du plan de zonage de PLU

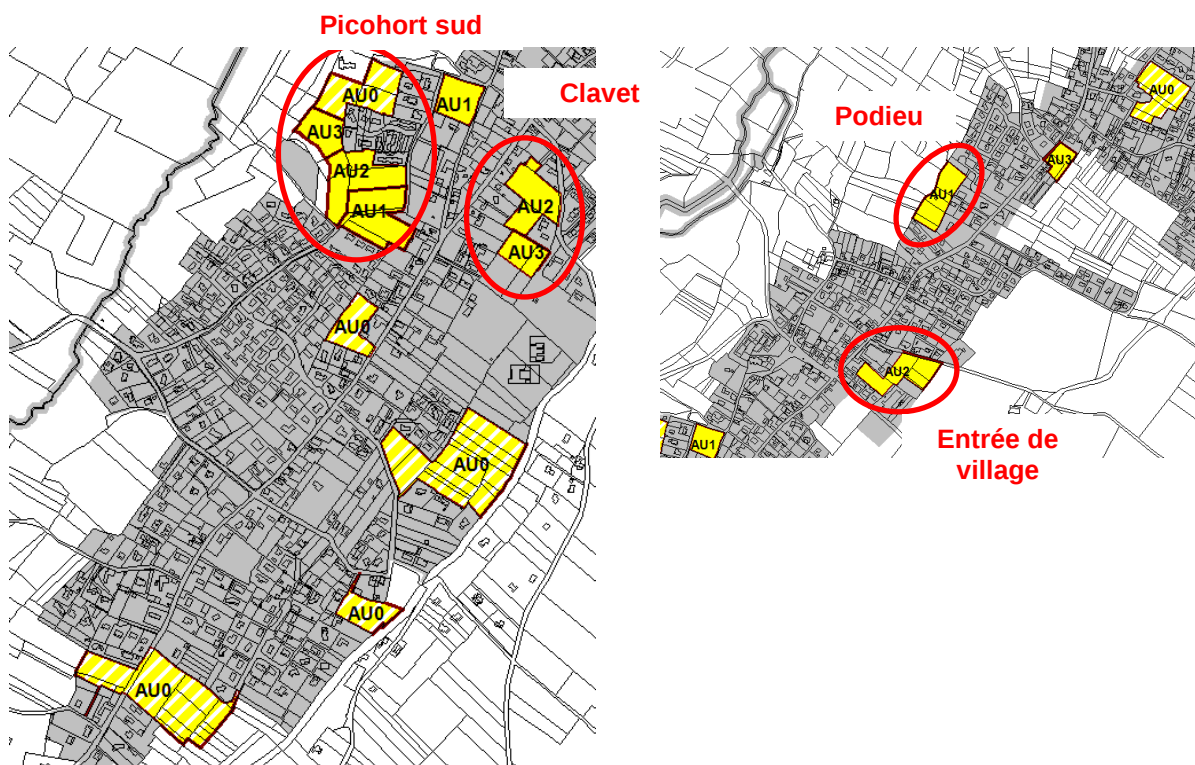


Fig. 4. Les zones AU du PLU de 2013

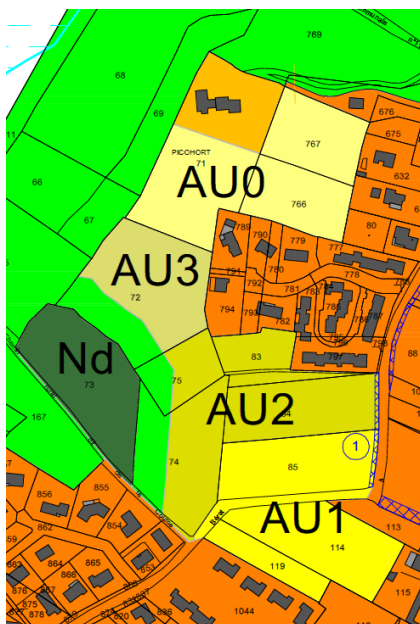


Fig. 5. Les zones AU du projet de modification

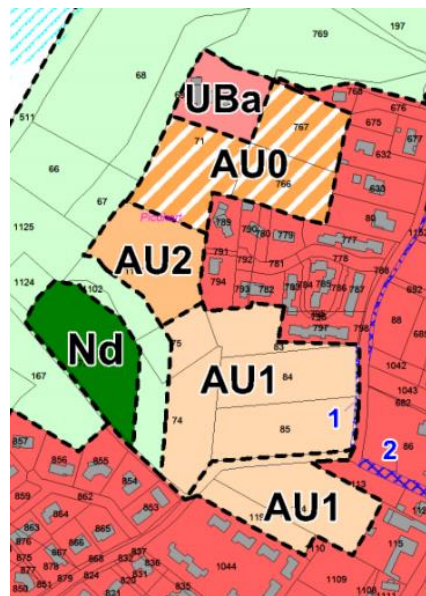
Dans la volonté de clarifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser, qui sont pour certaines notamment sujet à des blocages et de définir un développement urbain maîtrisé dans le temps, la commune souhaite redéfinir les limites et le phasage des zones à urbaniser des secteurs « Picohort sud », « Clavet », « Podieu » et « entrée de village ».

Les zones AU concernées sont d'ores et déjà ouvertes à l'urbanisation.
S'ils sont nécessaires, les renforcements des réseaux d'eau potable seront réalisés au fur et à mesure des aménagements. Le Syndicat des Eaux et la commune étudient conjointement les différentes possibilités de financement de ces renforcements, et notamment les outils permettant leur prise en charge partielle par les futurs aménageurs.

Secteur Picohort



PLU de 2013

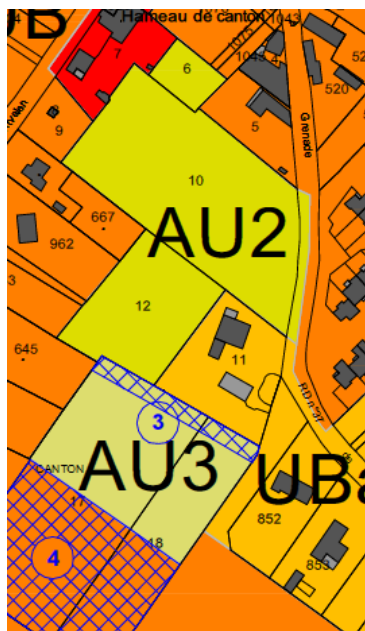


PLU de 2020

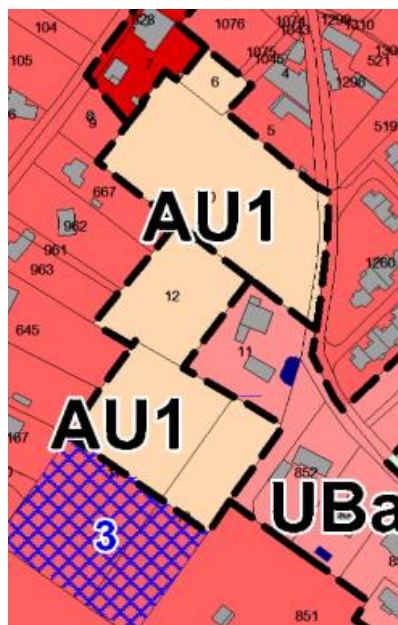
La zone AU1 du PLU actuellement en vigueur connaît un blocage d'ouverture à l'urbanisation que la commune souhaite lever par des travaux d'aménagement du chemin Carrete et un redécoupage en fonction de propriétaires distincts. Les deux zones à urbaniser classées en AU1 de part et d'autre du chemin seront soumises à la réalisation de deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes l'une de l'autre.

Dans la continuité de la zone AU1 limitrophe, la zone classée en AU3 dans le PLU en vigueur est reclassée en zone AU2 urbanisable au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble « à la condition que 80% minimum des permis de construire des lots prévus dans la zone AU1 limitrophe soient délivrés ».

Secteur Clavet



PLU de 2013



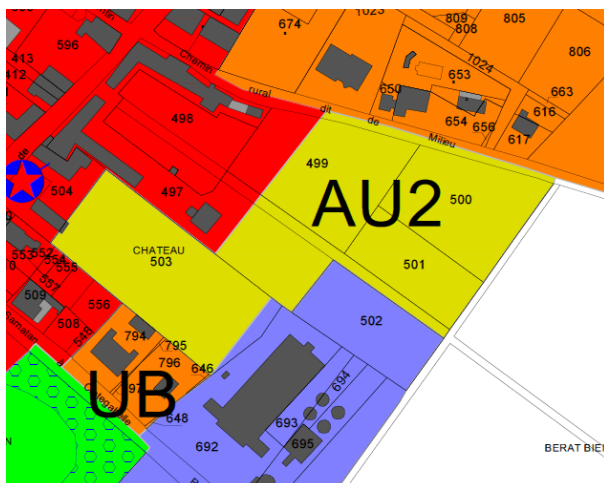
PLU de 2020

Dans une volonté de redéfinir les conditions d'ouverture des zones à urbaniser de Clavet pour lever les éventuels blocages d'urbanisation existants depuis l'approbation en 2013, la commune souhaite modifier les limites des zones AU en fonction du découpage des unités foncières. Celles-ci, situées à proximité immédiate du bourg et du pôle d'équipements scolaires sont identifiées comme pouvant être urbanisables, indépendamment l'une de l'autre, dès l'approbation de la modification du PLU.

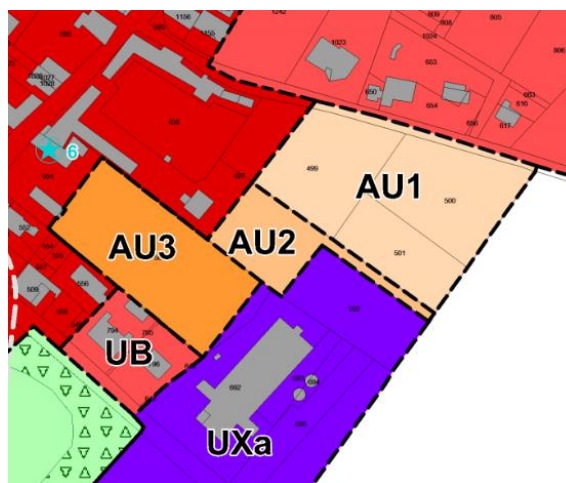
La modification de l'OAP du secteur « Clavet » et la volonté communale d'imposer la réalisation d'un maillage nord-sud sur la route de Carbonne afin de permettre la réalisation de deux opérations d'aménagement indépendantes, entraîne **la suppression de l'emplacement réservé n°3**. En ce sens, la réalisation de la voie interne à l'opération sera ainsi à la charge du futur aménageur.

Cette suppression entraîne la modification de la numérotation de l'ensemble des autres emplacements réservés qui sont maintenus dans leur limite et destination.

Secteur « entrée de village »



PLU de 2013



PLU de 2020

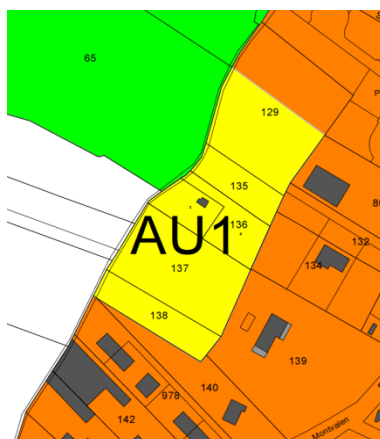
Confronté à une problématique d'ouverture à l'urbanisation de cette zone, la commune redéfinit les conditions d'ouverture à l'urbanisation dans le temps et l'espace.

L'ouverture de cette zone est conditionnée à la réalisation de trois opérations d'aménagement d'ensemble :

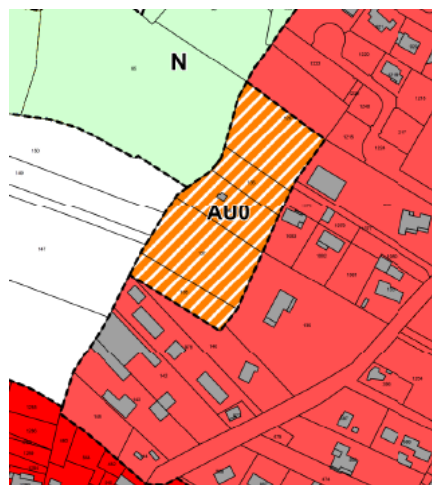
- la zone AU1 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme dès approbation du PLU,
- la zone AU2 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à la condition que 80% minimum des permis de construire des lots prévus dans la zone AU1 limitrophe soient délivrés,
- une zone AU3 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir du 1er janvier 2025.

La volonté communale est ici de maîtriser l'urbanisation d'une zone interstitielle située à proximité du bourg mais sur laquelle les conditions d'accès et de desserte par les réseaux nécessitent un phasage dans le temps.

Secteur « Podieu »



PLU de 2013



PLU de 2020

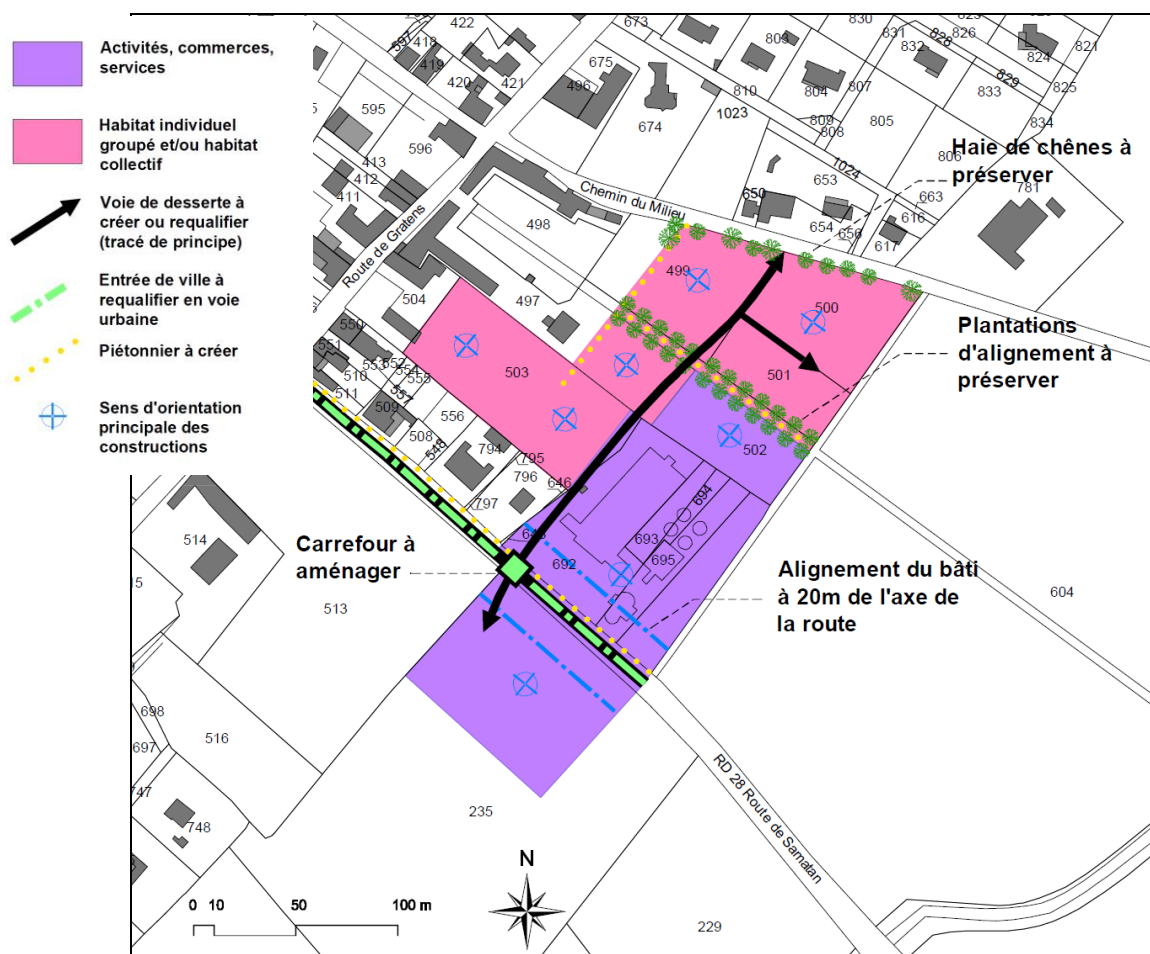
Dans une volonté de privilégier l'urbanisation à court terme des zones à urbaniser situées à proximité des polarités du bourg et des équipements publics, et au regard de l'enclavement de ces terrains qui ne disposent pas d'accès direct aux réseaux et à la voie publique, la commune souhaite le classement de la zone « Podieu » en zone AU0. Cette dernière sera urbanisable après que la problématique de desserte (réseaux et accès) soit résolue, et modification ou révision ultérieure du PLU.

1.6.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

En corrélation avec les modifications effectuées sur le zonage et le règlement, les OAP des secteurs « entrée du village » et « Picohort » sont actualisées et complétées sur la question de la densité souhaitée et de la programmation.

Secteur « entrée de village »

Situé à proximité immédiate du bourg ancien et dans une cohérence avec le tissu urbain environnant, la commune souhaite dorénavant indiquer pour ce secteur que « chaque opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité comprise entre 20 et 30 logements / ha ».



Il est également précisé la programmation d'urbanisation souhaitée en trois phases :

- La zone AU1 est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU,
- La zone AU2 est urbanisable dès qu'environ 80% des permis de construire sont délivrés sur la zone AU1 limitrophe,
- La zone AU3 sera urbanisable à compter de 2025.

Secteur Clavet



Situé à proximité immédiate des équipements structurants de la commune et dans une cohérence avec le tissu urbain environnant, la commune souhaite dorénavant indiquer que « chaque opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 30 logements / ha ».

L'illustration de principe a été actualisée en cohérence avec la modification de zonage et la volonté communale d'imposer la réalisation d'un maillage nord-sud sur la route de Carbonne ; ce qui peut permettre la réalisation de deux opérations d'aménagement indépendantes.

Secteur Picohort Nord

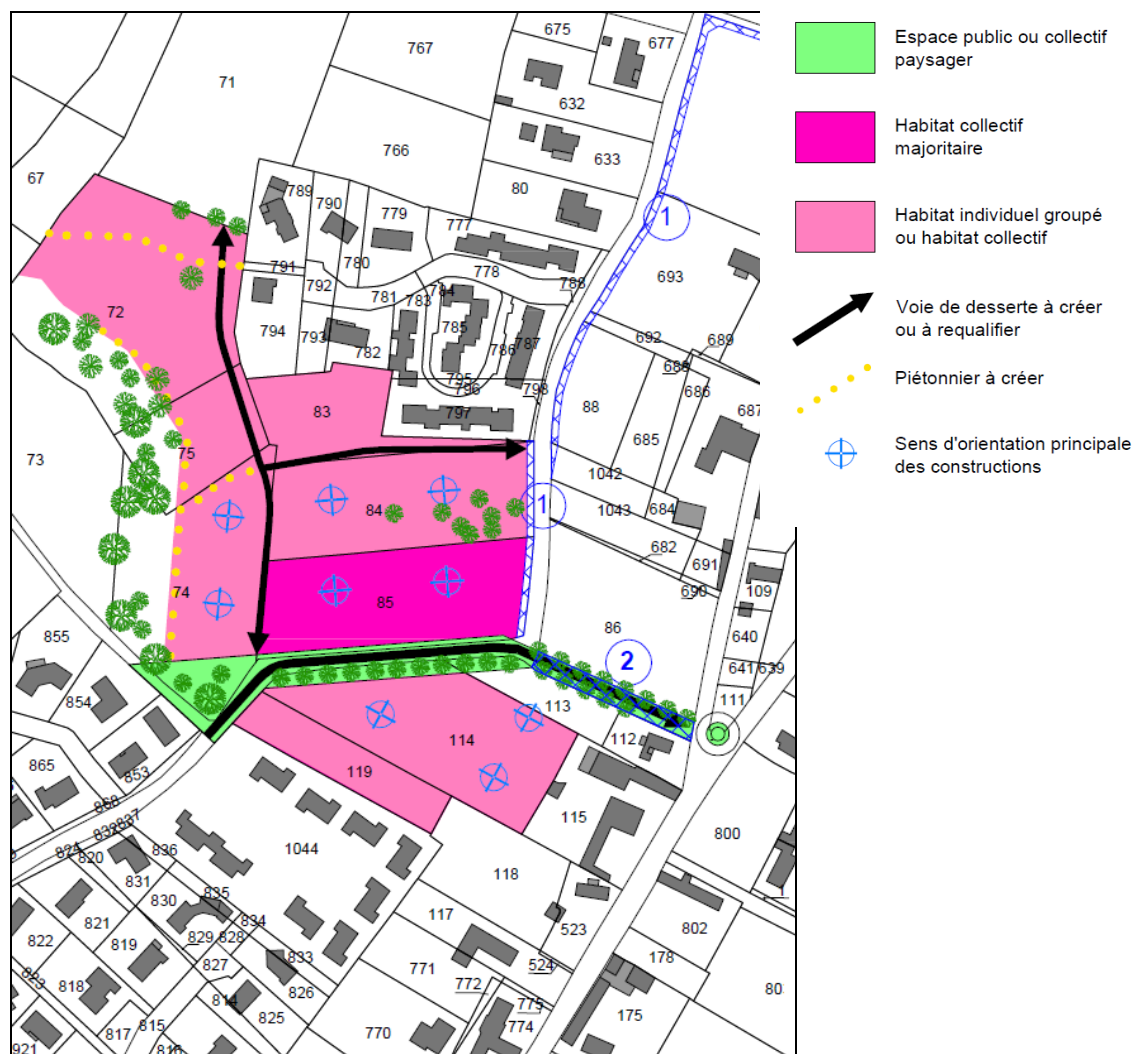
Situé à proximité immédiate du bourg ancien et des équipements structurants de la commune et dans une cohérence avec le tissu urbain environnant, la commune souhaite dorénavant indiquer que « chaque opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 15 logements / ha ».

L'illustration de principe a été actualisée en cohérence avec la modification de zonage et la volonté communale de ne pas représenter le découpage parcellaire.



Secteur Picohort Sud

Situé à proximité immédiate du bourg ancien et des équipements structurants de la commune et dans une cohérence avec le tissu urbain environnant, la commune souhaite dorénavant indiquer que « chaque opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 25 logements / ha ».



Il est également précisé la programmation d'urbanisation souhaitée en trois phases :

- La zone AU1 est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU,
- La zone AU2 est urbanisable dès qu'environ 80% des permis de construire sont délivrés sur la zone AU1 limitrophe,
- La zone AU0 sera urbanisable après modification ou révision du PLU.

Bilan du nombre de logements potentiels par zone AU soumises à OAP

	Zonage	Surface (ha)	Densité moyenne	Nombre de logements potentiels
Entrée de village	AU1	0,86	entre 20 et 30 logts/ha	17 à 36 logts
	AU2	0,23		5 à 7 logts
	AU3	0,51		10 à 15 logts
Clavet Nord	AU1	0,79	environ 30 logts/ha	24 logts
	AU1	0,85		26 logts
Picohort nord	AU1	0,7	environ 15 logts/ha	10 logts
Picohort sud	AU1	0,81	environ 25 logts/ha	20 logts
	AU1	1,79		45 logts
	AU2	0,59		15 logts
Total		7,13	entre 24 et 28 logts/ha	172 à 198 logts environ

1.7. MODIFICATION DES REGLES RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ZONE AU

Dans un principe de compatibilité avec les orientations du PLH de la Communauté de Communes du Savès, approuvé en 2012, et du SCOT Sud Toulousain, le PADD affiche la volonté de « diversifier l'habitat et favoriser la mixité sociale ».

Le PLU en vigueur ayant affiché la volonté d'un « saupoudrage » de logements sociaux dans les opérations d'aménagement prévues dans les zones à urbaniser, certaines opérations ne se réalisent pas de par la difficulté de mobiliser les bailleurs sociaux sur le territoire.

Dans une volonté maintenue de répondre aux objectifs de création de logements sociaux, la commune souhaite redéfinir les règles visant à aboutir au maintien de la mixité sociale sur son territoire.

Pour cela, la commune a souhaité :

- dans un premier temps, faire le bilan des logements locatifs sociaux (LLS) actuellement existants sur la commune et estimer le nombre de LLS restant à créer pour rester en compatibilité avec les orientations du PLH et du SCOT,
- dans un second temps, répartir les besoins de création de LLS dans les zones à urbaniser.

1.7.1. Bilan des logements sociaux existants en 2018

BAILLEUR	ADRESSE	DATE PERMIS	NOMBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE FINANCEMENT
PROMOLOGIS	355 et 356, chemin de la Grangette	02/08/1984	2	PLA
COMMUNE DE BERAT	7, route de Rieumes (Maison Faure)	21/05/1990	4	PLUS (ou PALULOS)
LA CITE JARDINS	Chemin des Jardins (1ere tranche)	22/02/1994	10	9 PLA 1 PLA T Social
COMMUNE DE BERAT	Route de Longages (n°s 108 et 110)	18/03/1997	2	PLA TS (ou PLAI)
LA CITE JARDINS	Chemin des Jardins (2ème tranche)	29/01/1999	11	11 PLA
COMMUNE DE BERAT	95 bis, place de l'Eglise	02/02/2000	1	PLUS (ou PALULOS)
PROMOLOGIS	Impasse Picohort	10/12/2001	18	6 PLA TS 12 PLUS
PROMOLOGIS	Rue de l'Ancien Facteur	11/09/2007	25	17 PLUS 8 PLA TS
SCI LES CHALETS	Impasse de la Prade	13/05/2014	22	14 PLUS 8 PLAI
Nombre total de logements sociaux			95	

Fig. 6. Le bilan des logements sociaux existants

Le SCOT Sud toulousain fixe un objectif de création de 200 logements sociaux entre 2010 et 2030 sur Lherm et Bérat.

**OBJECTIFS INDICATIFS MINIMUM DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS ET SOCIAUX
PAR BASSIN DE VIE ENTRE 2010 ET 2030**

Bassin de vie	Pôle d'équilibre	Pôle de services	Autres communes	Total
Auterive	700 lgts locatifs dont 440 lgts sociaux	500 lgts locatifs dont 440 lgts sociaux	300 lgts locatifs dont 170 lgts sociaux	1 500 lgts locatifs dont 1 050 lgts sociaux
Carbonne	640 lgts locatifs dont 390 lgts sociaux	450 lgts locatifs dont 300 lgts sociaux	350 lgts locatifs dont 200 lgts sociaux	1 440 lgts locatifs dont 890 lgts sociaux
Cazères	510 lgts locatifs dont 340 lgts sociaux	90 lgts locatifs dont 80 lgts sociaux	350 lgts locatifs dont 170 lgts sociaux	950 lgts locatifs dont 590 lgts sociaux
Rieumes	320 lgts locatifs dont 240 lgts sociaux	300 lgts locatifs dont 200 lgts sociaux	170 lgts locatifs dont 120 lgts sociaux	790 lgts locatifs dont 560 lgts sociaux
Total	2 170 lgts locatifs dont 1 410 lgts sociaux	1 340 lgts locatifs dont 1 020 lgts sociaux	1 170 lgts locatifs dont 660 lgts sociaux	4 680 lgts locatifs dont 3 090 lgts sociaux

Note: A red arrow points from the text 'Bérat et Lherm' to the 'Cazères' row. The values '300 lgts locatifs dont' and '200 lgts sociaux' in the 'Rieumes' row are circled in red.

Fig. 7. Prescription n°54 du SCOT Sud toulousain

Le projet de Plan Local de l'Habitat de la Communauté des communes Cœur de Garonne, qui a été arrêté le 19 février 2019, ne fixe pas d'objectifs détaillés de logements sociaux à la commune.

22 logements sociaux ont été créés sur Bérat depuis 2010. Il reste donc un minimum de 78 logements sociaux à créer (pour atteindre l'objectif des 100 du SCOT).

1.7.2. Synthèse des règles existantes dans le PLU de 2013

Concernant les zones urbaines, l'article UA-2 précise que « au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'ensemble créant plus de 500 m² de surface de plancher destinée à l'habitat devra affecter au minimum 35% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT. »

Concernant les zones à urbaniser, le tableau ci-dessous synthétise les règles existantes actuellement :

Secteurs	Zonage	Règlement	OAP
RD23	AU3	/	/
Podieu	AU1	Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement d'ensemble devra affecter au minimum 35% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT.	/
Entrée de village	AU2		L'urbanisation de la zone AU2 devra optimiser le foncier disponible en accueillant différentes formes d'habitat, ainsi qu'une proportion de logements sociaux (35%) conforme aux objectifs du SCOT : dans le cas présent, 25 logements sociaux pour une superficie de 1,63 ha.

Clavet Nord	AU2		/
	AU3	/	/
Picohort Nord	AU1	Au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement d'ensemble devra affecter au minimum 35% de cette surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en conformité avec les objectifs de mixité sociale du SCOT.	La partie est de la zone sera affectée à du logement collectif: une dizaine de logements de type collectif ou intermédiaire, dont au moins 4 logements sociaux en compatibilité avec les objectifs du SCOT.
Picohort Sud	AU1		La partie sud de la zone (AU1) sera principalement affectée à du logement collectif : une vingtaine de logements de type collectif ou intermédiaire, dont au moins 8 logements sociaux en compatibilité avec les objectifs du SCOT
	AU2		/
	AU3	/	/

1.7.3. Modifications apportées au PLU

Concernant les zones urbaines, l'obligation de créer 35% de surface à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état pour toute opération d'ensemble créant plus de 500 m² de surface de plancher destinée à l'habitat est maintenue.

Les évolutions apportées au PLU de 2013 sont surlignées en jaune dans le tableau ci-dessous :

Secteurs	Zonage	Règlement	OAP
RD23	AU3	Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme,	/
Podieu	AU0	toute opération d'aménagement d'ensemble devra affecter un minimum de logement locatif social, en compatibilité avec les orientations d'aménagement.	/
Entrée de village	AU1		L'urbanisation de ces zones AU à proximité immédiate du centre-bourg devra optimiser le foncier disponible en accueillant différentes formes d'habitat, ainsi qu'une proportion minimale de logements sociaux (40%) conforme aux objectifs du SCOT. Dans le cas présent, un minimum de logements sociaux est envisagé : • 10 logements sociaux en zone AU1, • 2 logements sociaux en zone AU2, • 6 logements sociaux en zone AU3.
	AU2		
	AU3		
Clavet Nord	AU1		L'urbanisation de ces zones AU à proximité d'un pôle d'équipements majeur devra optimiser le foncier disponible en accueillant différentes formes d'habitat, ainsi qu'une proportion minimale de logements sociaux (40%) conforme aux objectifs du SCOT. Dans le cas présent, un minimum de logements sociaux est envisagé : • 10 logements sociaux en zone AU1 Nord, • 10 logements sociaux en zone AU1 Sud.
	AU1		
Picohort Nord	AU1		La partie est de la zone sera affectée à du logement collectif: une douzaine de logements minimum, de type collectif ou intermédiaire, dont au moins 6 logements sociaux en compatibilité avec les objectifs du SCOT.
Picohort Sud	AU1		L'urbanisation de ces zones AU devra optimiser le foncier disponible en accueillant différentes formes d'habitat, ainsi qu'une proportion minimale de logements sociaux (20%) conforme aux objectifs du SCOT. Dans le cas présent, un minimum de logements sociaux est envisagé : • 4 logements sociaux en zone AU1 Sud, • 10 logements sociaux en zone AU1 Centre, • 3 logements sociaux en zone AU2.
	AU1		
	AU2		

Au travers de ces évolutions de règles relatives à la création de logements locatifs sociaux, la commune souhaite garantir la création d'un minimum de 61 logements sociaux en zones à urbaniser auxquels s'additionne :

- l'obligation pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 500 m² en zone UA de créer 35% de LLS,
- le projet communal en cours d'étude pour la réalisation de logements locatifs sociaux sur les parcelles I°1252 et G°1067. Ces projets pourraient permettre la création d'environ 8 logements locatifs sociaux supplémentaires,
- un projet communal, en coopération avec l'Etablissement Public Foncier, qui prévoit la création de 4 logements locatifs sociaux issus de la réhabilitation d'une construction existante en cœur de bourg (parcelle n° I 971).

Les règles édictées dans les zones AU et UA et les projets de réhabilitation de constructions existantes en logements sociaux suffisent alors à l'atteinte des objectifs fixés par les documents supra-communaux (PLH et SCOT).

1.8. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION EXISTANTES EN ZONE UXB

La commune souhaite modifier les articles UX-1 et UX-2 du règlement afin de prendre en compte la présence de constructions à vocation d'habitation en zone UXb (3-4 constructions d'habitation concernées).

Au même titre que l'ensemble des constructions à vocation d'habitation existantes sur son territoire, la commune souhaite autoriser les extensions et les annexes pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

Cependant, au regard de leur positionnement au sein d'une zone d'activités économiques, non favorables au développement résidentiel, il est souhaité de définir des règles de limitation des extensions et des annexes à l'habitation identiques à celles qui sont prévues en zone agricole ou naturelle.

S'agissant d'une zone urbaine à vocation d'activités, et dans une volonté de ne pas augmenter le nombre d'habitations présentes dans la zone, la commune permet le changement de destination des constructions existantes mais l'encadre en interdisant le changement de destination à destination d'habitation.

Les articles UX-1 et UX-2 du règlement sont ainsi modifiés (les modifications sont surlignées en jaune) :

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

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions nouvelles ou le changement de destination, à vocation d'habitation, à l'exception de celles citées dans l'article UX-2,
- Les constructions destinées à l'industrie ou aux entrepôts dans le secteur UXa,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement isolé et collectif des caravanes,
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

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

- Toute occupation ou utilisation du sol doit prendre en compte l'existence des risques connus, notamment :
 - Le PPRn « Tassements différentiels » a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 novembre 2013. La cartographie d'aléas sécheresse est jointe en annexe du PLU.
 - Le risque sismique est négligeable, mais non nul. La réglementation parasismique 2010 retient un aléa très faible sur l'ensemble du territoire communal.
- Les constructions à destination de commerce sont autorisées à condition de ne pas créer de surface de plancher affectée à la vente supérieure à 1000 m².

- Dans le secteur UXa, les constructions à usage d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.
- Dans le secteur UXb, sont autorisées :
 - l'adaptation et la réfection des constructions à vocation d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU,
 - l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes, limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire,
 - les annexes aux constructions à vocation d'habitation (hors piscines) dont la surface de plancher existante et projetée ne dépassera pas 50 m², implantées sur la même unité foncière que l'habitation principale,
 - les piscines, implantées sur la même unité foncière que l'habitation principale.
- La reconstruction et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux et de ses abords.
- Dans le cas d'une construction existante non conforme à certaines des règles applicables, les travaux de modification ou d'extension y sont autorisés à condition de ne pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de ladite construction.
- Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune ou du quartier, au fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins. »

1.9. SIMPLIFICATION DES REGLES DE HAUTEUR EN ZONE A

Confrontés à des problématiques au niveau de l'instruction des permis de construire relatifs aux silos agricoles, la commune souhaite augmenter la hauteur des constructions autorisées pour les bâtiments agricoles. Ainsi, la hauteur autorisée pour les bâtiments agricoles est augmentée de 10m à 20m.

L'article A-10 du règlement est ainsi modifié de la manière suivante, parallèlement à la prise en compte de la suppression aux références à la zone A1 supprimée sur le zonage (les modifications sont surlignées en jaune et les suppressions barrées en rouge) :

« ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS »

- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.
- La hauteur maximale des constructions se mesure à l'égout du toit, sur sablière ou sur acrotère, en tout point de la façade (souches, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) à partir du terrain naturel avant travaux.

Zone A

- ~~Hauteur maximale autorisée :~~
 - ~~Constructions à destination agricole : H = 10m~~
 - ~~Autres destinations : H = 7m.~~

Secteurs A1

- ~~Hauteur maximale autorisée : H = 7 m~~
- Pour les constructions à vocation agricole, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser 20 m.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser 7 m, sans excéder 2 niveaux au-dessus du sol (R + 1). Les annexes auront une hauteur maximale autorisée de 4 m.
- En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant. »

1.10. SIMPLIFICATION DES REGLES RELATIVES AUX CLOTURES DANS TOUTES LES ZONES

Afin de simplifier la règle et au regard de l'absence de différences significatives entre les zones UA, UB et UC, il est validé la définition des règles suivantes dans l'ensemble des zones U et AU :

- Hauteur maximale totale des clôtures limitée à 1,80m,
- Pour les clôtures en limite de voirie ou d'emprise publique, un mur maçonné devra avoir une hauteur inférieure à 1m et pourra être surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages, ...),
- Pour les clôtures en limites séparatives, le mur maçonné peut avoir une hauteur maximale à 1,80m,
- Les parements des murs et murets présenteront un aspect fini : matériau noble laissé brut (briques, galets, pierre) ou enduit sur maçonnerie,
- Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) seront interdites.

Les articles UA-11, UB-11 et UC-11 sont ainsi modifiés (les modifications sont surlignées en jaune et les suppressions barrées en rouge) :

Clôtures

- Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale **totale** ne devra pas dépasser 1,80 m, ~~tous ouvrages et végétaux confondus.~~
- Le long des voies et emprises publiques, le mur maçonné sera limité à une hauteur maximale de 1,0 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 1,80 m et/ou être doublé d'une haie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).
- En limites séparatives, les murs maçonnés pourront atteindre une hauteur maximale de 1,80 m.
- ~~Les clôtures pourront être constituées :~~
 - ~~soit d'un mur plein à condition d'être réalisées en maçonnerie apparente d'aspect traditionnel (briques, galets, pierre)~~
 - ~~soit d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages...).~~
- Les structures légères (poteaux, grilles, grillages ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.
- Les parements des murs et murets présenteront un aspect fini : matériau noble laissé brut (briques, galets, pierre) ou enduit sur maçonnerie.
- ~~En limite séparative, les clôtures constituées d'un mur plein pourront être réalisées en maçonnerie enduite, et ne devront pas dépasser 8m de longueur sur une même limite.~~
- Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

L'article UX-11 est ainsi modifié *(les modifications sont surlignées en jaune et les suppressions barrées en rouge)* :

Clôtures

- Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale totale ne devra pas dépasser 1,80 m, tous ouvrages et végétaux confondus.
- Le long des voies et emprises publiques, le mur maçonné sera limité à une hauteur maximale de 1,0 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 1,80 m et/ou être doublé d'une haie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).
- En limites séparatives, les murs maçonnés pourront atteindre une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les structures légères (poteaux, grilles, grillages ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.
- Les parements des murs et murets présenteront un aspect fini : matériau noble laissé brut (briques, galets, pierre) ou enduit sur maçonnerie.
- Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

L'article AU-11 est ainsi modifié *(les modifications sont surlignées en jaune et les suppressions barrées en rouge)* :

Clôtures

- Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale totale ne devra pas dépasser 1,80 m, ~~tous ouvrages et végétaux confondus.~~
- Le long des voies et emprises publiques, le mur maçonné sera limité à une hauteur maximale de 1,0 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 1,80 m et/ou être doublé d'une haie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).
- En limites séparatives, les murs maçonnés pourront atteindre une hauteur maximale de 1,80 m.
- ~~Hauteur maximale autorisée : 1,80 m hors tout~~
- ~~En limite d'espace public et en bordure de voie, les clôtures devront respecter les caractères architecturaux et paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. Les clôtures pourront être constituées :~~
- ~~soit d'un mur plein en maçonnerie apparente d'aspect traditionnel (briques, galets, pierre) d'une hauteur inférieure à 1,50 m~~
- ~~soit d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille à barraudage vertical, doublée d'une haie.~~
- ~~En limite séparative, les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales d'espèces locales diversifiées. Les clôtures pourront être constituées d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, la clôture pourra être réalisée en mur plein en~~

~~prolongement du bâti construit contre la limite, et à condition de ne pas dépasser 8m de longueur et 1,80 m de hauteur.~~

- Les structures légères (poteaux, grilles, grillages, ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.
- Les parements des murs et murets présenteront un aspect fini : matériau noble laissé brut (briques, galets, pierre), ou enduit sur maçonnerie.
- Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

L'article A-11 est ainsi modifié *(les modifications sont surlignées en jaune et les suppressions barrées en rouge)* :

Clôtures

- Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale totale ne devra pas dépasser 1,80 m.

~~Secteurs A1~~

- La hauteur des murs maçonnés ne devra pas excéder 1,0 m. Celui-ci pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, ...) et / ou doublé de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés, ...).
- Les dispositifs à claire-voie (poteaux, grilles, grillages ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.
- Les parements des murets présenteront un aspect fini : matériau noble laissé brut (briques, galets, pierre) ou enduit sur maçonnerie.
- Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Secteurs Ace

- Les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en grillage de teinte sombre ou moyenne, et doublées de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.
- Les grilles ou grillages devront être compatibles avec la libre circulation de la faune : libre passage d'au moins 25 cm par rapport au sol, et hauteur maximale de la clôture inférieure à 130 cm.

L'article N-11 est ainsi modifié (les modifications sont surlignées en jaune et les suppressions barrées en rouge) :

Clôtures

- Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale totale ne devra pas dépasser 1,80 m.

~~Secteurs N1~~

- La hauteur des murs maçonnés ne devra pas excéder 1,0 m. Celui-ci pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillages, ...) et / ou doublé de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés, ...).
- Les dispositifs à claire-voie (poteaux, grilles, grillages ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.
- Les parements des murets présenteront un aspect fini : matériau noble laissé brut (briques, galets, pierre) ou enduit sur maçonnerie.
- Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Secteurs Nce et Nt

- Les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en grillage de teinte sombre ou moyenne, et doublées de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.
- Les grilles ou grillages devront être compatibles avec la libre circulation de la faune : libre passage d'au moins 25 cm par rapport au sol, et hauteur maximale de la clôture inférieure à 130 cm.

2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE SITE NATURA 2000

2.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

2.1.1. Le milieu naturel

La commune de Bérat, d'une superficie de 2 446 ha, se situe sur la troisième terrasse de la vallée de la Garonne, en rive gauche de celle-ci. Son territoire est fortement marqué par l'activité agricole de type intensif qui s'y est développée.

La surface agricole représente ainsi 70% de la superficie totale. Les 30% restant étant occupés par la forêt (10 %) et par l'urbanisation et les infrastructures (20%). L'occupation humaine est relativement faible (97 habitants par km²) comparée à la moyenne départementale qui est de 191 habitants par km². L'urbanisation sur la commune de Bérat s'est essentiellement implantée sur un plateau s'étirant entre la vallée du Touch et celle de La Louge, le long d'axes structurants que sont la RD15 et la RD23.

2.1.2. Les sites protégés et les espaces naturels d'intérêt écologique

Aucun site protégé (Natura 2000, Parc National, Parc Naturel Régional...) n'est recensé sur la commune.

De même, il n'existe pas d'espaces naturels d'intérêt écologique (ZNIEFF, ZICO, Arrêté de protection de biotope...) sur le territoire communal.

Les sites Natura 2000 les plus proches du territoire sont :

- la ZSC « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » qui présente un grand intérêt pour les poissons migrateurs (zones de frayères potentielles importantes pour le Saumon en particulier) et comporte encore des zones de ripisylves et autres zones humides liées aux cours d'eau intéressantes et abrite de petites populations relictuelles de Loutre et de Cistude d'Europe notamment,
- la ZSC « Vallée et coteaux de la Lauze » qui se caractérise par des coteaux asymétriques occupés par un maillage bocager,
- la ZSC « Quiers de Mas d'Azil et de Camarade, grottes du Mas d'Azil et de la carrière de Sabarat », site préservé et couvrant un ensemble exceptionnel de pelouses sèches à orchidées et de milieux souterrains,
- la ZPS « Piège et Collines du Lauragais » dont le paysage marqué par des reliefs de collines peu élevées, les influences océaniques du climat et la diversité des pratiques agricoles qui s'exercent sur ce territoire constituent autant de facteurs propices à la diversité de l'avifaune,
- la ZPS « Vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne »,
- la ZPS « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac ».

Le territoire communal n'a aucune interaction avec les sites « Vallée et coteaux de la Lauze », « Quiers de Mas d'Azil et de Camarade, grottes du Mas d'Azil et de la carrière de Sabarat », situés à plus de 30 km à l'ouest et au sud. Il n'a pas non plus d'interaction avec les ZPS « Piège et Collines du Lauragais », « Vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne » et « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac ». Ces sites Natura 2000 n'étant pas directement en lien avec le réseau hydrographique, le projet ne peut avoir d'interaction avec.

En revanche, il existe une interaction entre les écoulements du territoire communal (le Touch et ses affluents, ruisseau du Petit Gragnon et Canal de St-Martory) et la Garonne et donc le site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » via le Touch, qui conflue avec la Garonne au niveau de Toulouse à plus de 30 km au Nord de la commune.

Pour autant, au regard des enjeux liés à la modification du PLU et de la distance au site Natura 2000 (plus de 30 km), on peut considérer que le projet n'a aucune incidence notable sur ce site Natura 2000.

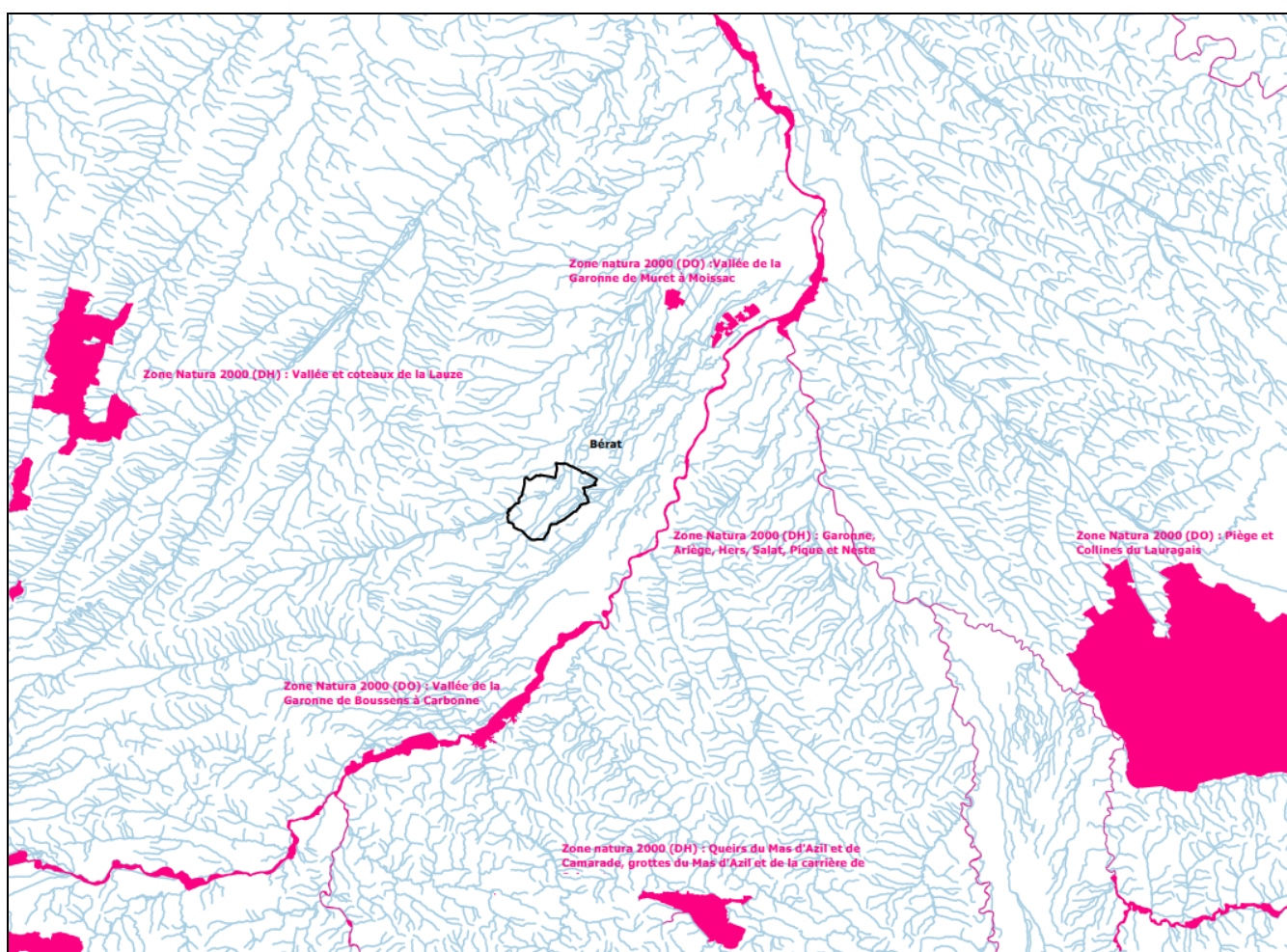


Fig. 8. Carte de localisation des sites Natura 2000 situés à proximité

2.1.3. La trame verte et bleue

Sur la commune de Bérat, la trame verte est représentée par les principaux boisements, c'est-à-dire ceux présents sur les pentes du plateau urbanisé mais également au niveau du plateau agricole au nord-ouest et du plateau mixte au sud-ouest. Les quelques reliquats d'espaces boisés au sein de la vaste plaine agricole en font aussi partie car ils constituent autant de zones refuges pour la faune. Bien que très limités, les haies champêtres et les petits bosquets permettent de relier entre eux les petits boisements et constituent de véritables corridors biologiques qui permettent aux espèces animales de se déplacer, ce qui participe au maintien de la biodiversité sur le territoire. La ripisylve du Touch et de ses affluents est également un lieu constituant une continuité écologique au rôle non négligeable.

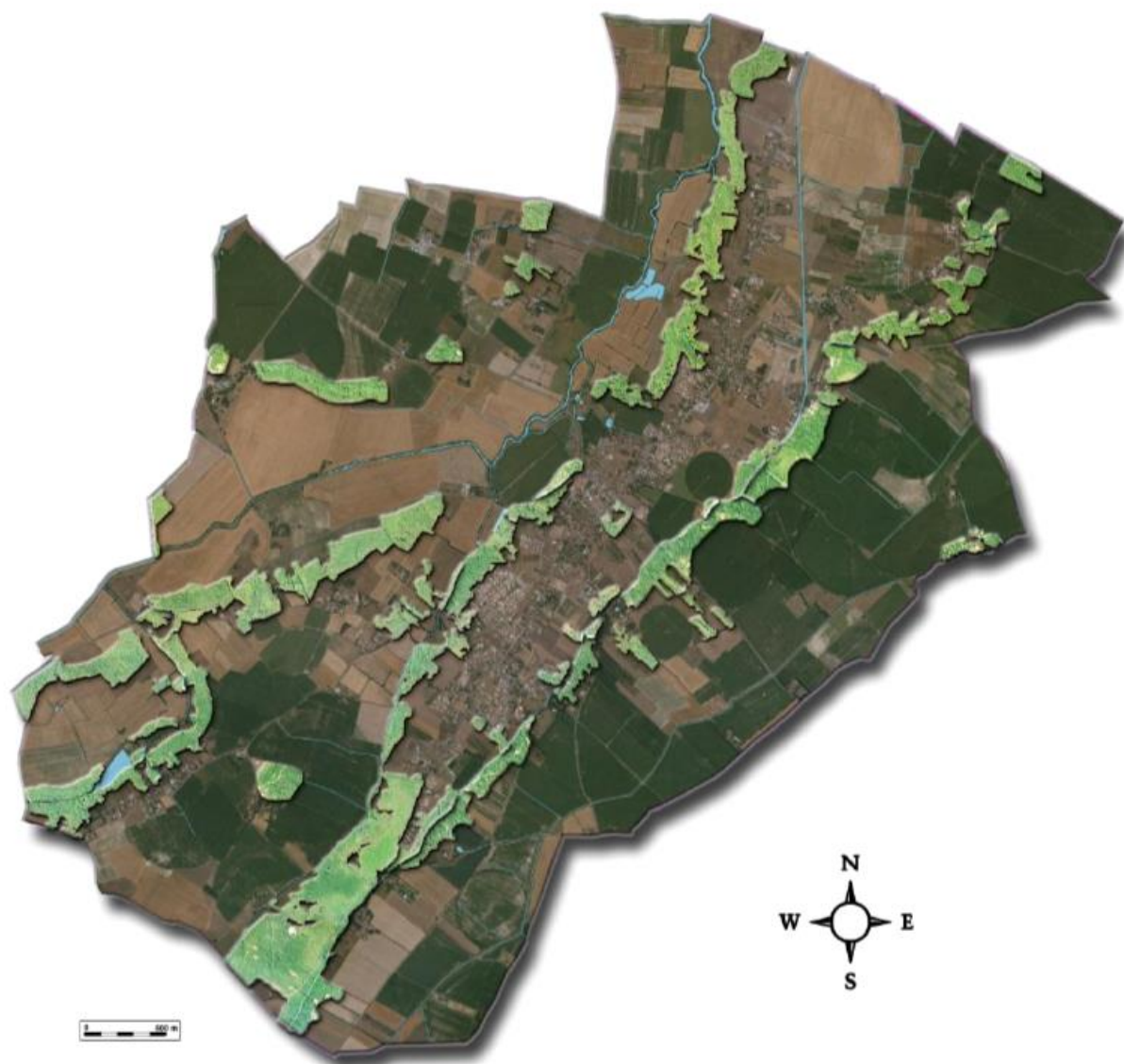


Fig. 9. Carte des espaces boisés
source : rapport de présentation du PLU de 2013

Pour sa part, la trame bleue est constituée des différents ruisseaux traversant la commune de Bérat ainsi que du canal de Saint-Martory et qui permettent à la faune aquatique de se déplacer vers le Touch ou la Louge notamment.

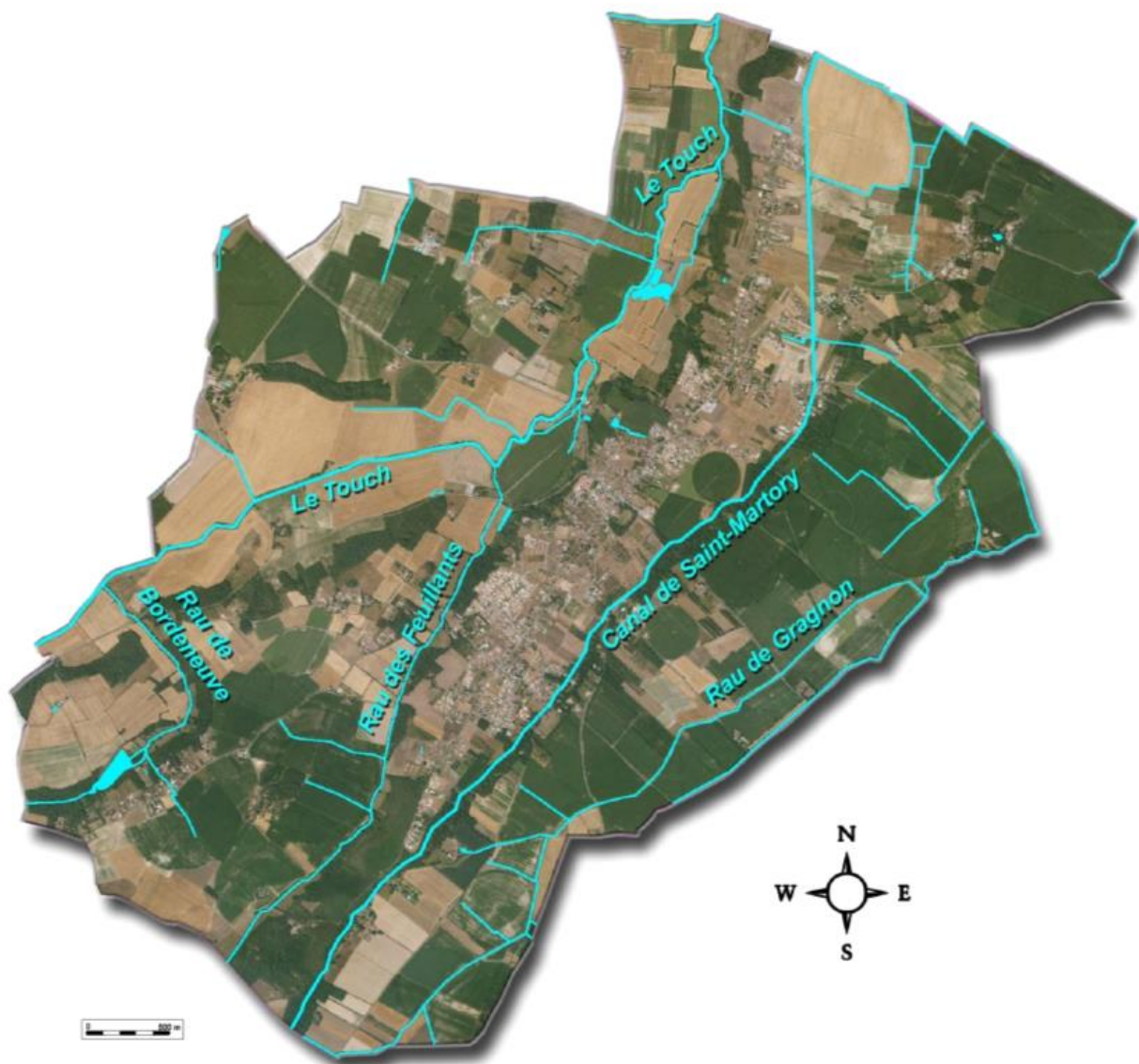


Fig. 10. Carte du réseau hydrographique
source : rapport de présentation du PLU de 2013

2.1.4. Les enjeux environnementaux

L'analyse des différentes données concernant l'environnement sur la commune de Bérat permet de dresser un état des lieux de l'intérêt environnemental, écologique et paysager des différents milieux rencontrés. Ainsi, la carte ci-après permet d'appréhender les principaux enjeux environnementaux sur le territoire communal au vu : d'une part de l'importance des différents milieux naturels dans le fonctionnement des écosystèmes et dans le maintien et la préservation d'une biodiversité élevée, et d'autre part de l'identité paysagère des lieux garante de la qualité de vie au sein de la commune.

Ainsi, plusieurs enjeux ont été mis en avant :

- Enjeux écologiques :
 - Protection des cours d'eau et de leur ripisylve associée ;
 - Protection des espaces boisés ;
 - Protection des quelques haies bocagères présentes.
- Enjeux paysagers :
 - Préservation des espaces boisés marquant les limites entre le plateau urbanisé et la plaine agricole ;
 - Protection des boisements associés au canal de Saint-Martory, véritable coulée verte au sud du bourg ;
 - Conserver le caractère rural des hameaux.
- Enjeux d'urbanisation :
 - Privilégier une densification au sein du bourg (assainissement collectif) ;
 - Limiter l'urbanisation en linéaire des axes de communication ;
 - Eviter la densification des hameaux (assainissement non collectif).

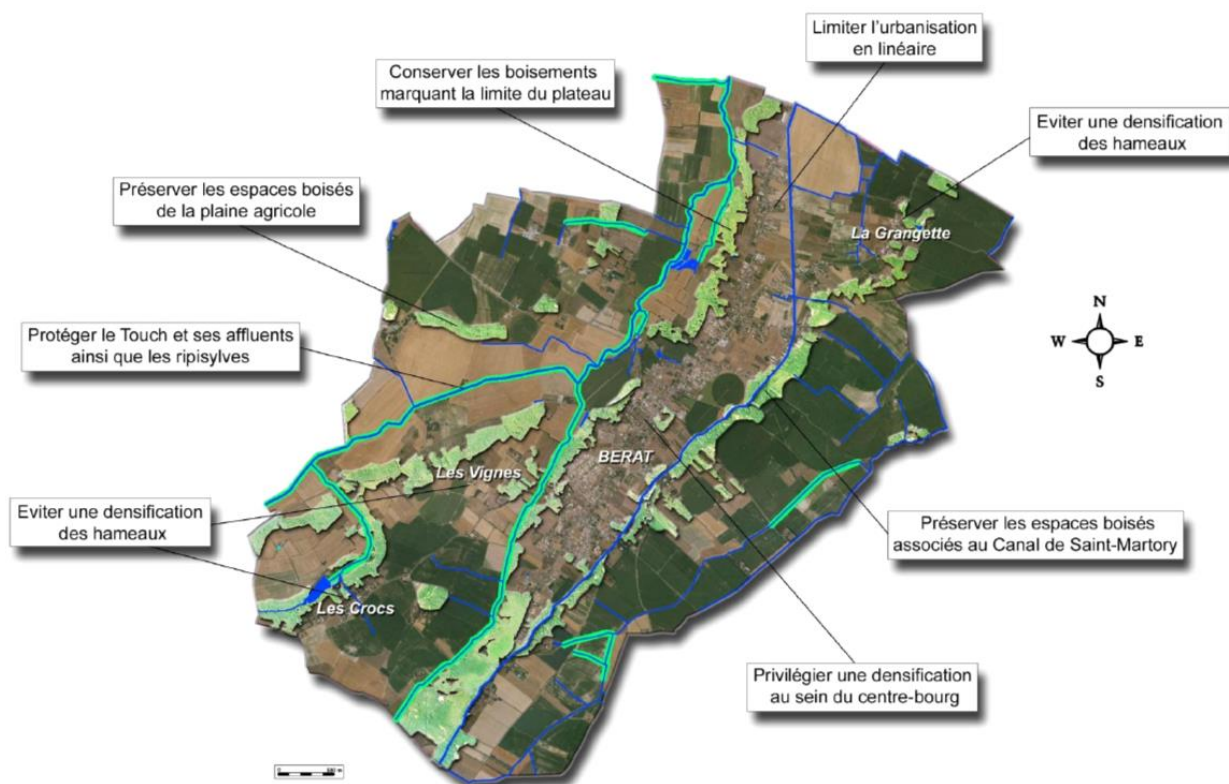


Fig. 11. Carte des enjeux environnementaux
source : rapport de présentation du PLU de 2013

2.2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION

2.2.1. Incidences de l'évolution du zonage relative à la rectification d'erreurs matérielles

La rectification de l'erreur matérielle relative à la référence à la zone « U2 », qui n'existe pas sur le plan de zonage, n'a aucune incidence sur l'environnement car elle vise à préciser que c'est en zone « UB » et non « U2 » que doivent être maintenus au moins 25% d'espaces de pleine terre sur la surface totale du terrain.

La rectification de la disparité de classement existante de la parcelle G71 selon que l'on analyse les planches de zonage du PLU de 2013 n'a aucune incidence sur l'environnement car elle vise à maintenir en zone urbaine UBa, une parcelle déjà bâtie à proximité immédiate de la partie actuellement urbanisée du quartier Picohort.

2.2.2. Incidences de l'évolution du zonage relative à sa mise en cohérence avec le réseau d'assainissement existant

La réalisation de travaux permettant de raccorder les constructions existantes du hameau de Bouillac, le long de la RD 23 en direction de Lherm, à l'assainissement collectif, a une incidence positive sur l'environnement dans le sens où elle induit une réduction des rejets éventuels dans le milieu naturel.

2.2.3. Incidences de l'évolution du zonage relative à la création d'un STECAL à vocation touristique

La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au lieu-dit « les Vignes » vise à permettre l'implantation de quatre cabanes dans les arbres.

Ces cabanes sur pilotis seront implantées à l'orée d'un bois identifié en Espace Naturel A Prendre en Compte dans le SCoT du Pays Sud Toulousain.

La localisation de ce projet est liée à la proximité du domaine qui dispose déjà de 2 gîtes ruraux classés Gîte de France. Cette offre permet ainsi de compléter et diversifier l'offre d'hébergement touristique existante.

Le SCoT, au travers de sa prescription n°12, indique que dans ces espaces, « exceptionnellement, sous réserve de prise en compte de leur incidence au regard du bon fonctionnement écologique, de la perméabilité du passage de la faune [...], quelques constructions ou aménagements peuvent ponctuellement être envisagés [...] ». »

Aucune coupe ni abattage d'arbres ne sera réalisé pour mener à bien ce projet. En outre, afin de s'intégrer au mieux dans la forêt, les cabanes seront réalisées en bois. L'objectif est en effet de proposer une offre d'hébergement au plus près de la nature.

L'accueil des visiteurs se fera au niveau d'un bâtiment existant situé dans le domaine au hameau les Vignes. Ce dernier dispose d'un parking attenant déjà existant permettant aux véhicules de se garer. Aucun véhicule ne sera stationné à proximité du bois. Les hôtes se rendront à pieds dans les cabanes via un sentier piétonnier spécifiquement conçu à cet effet.

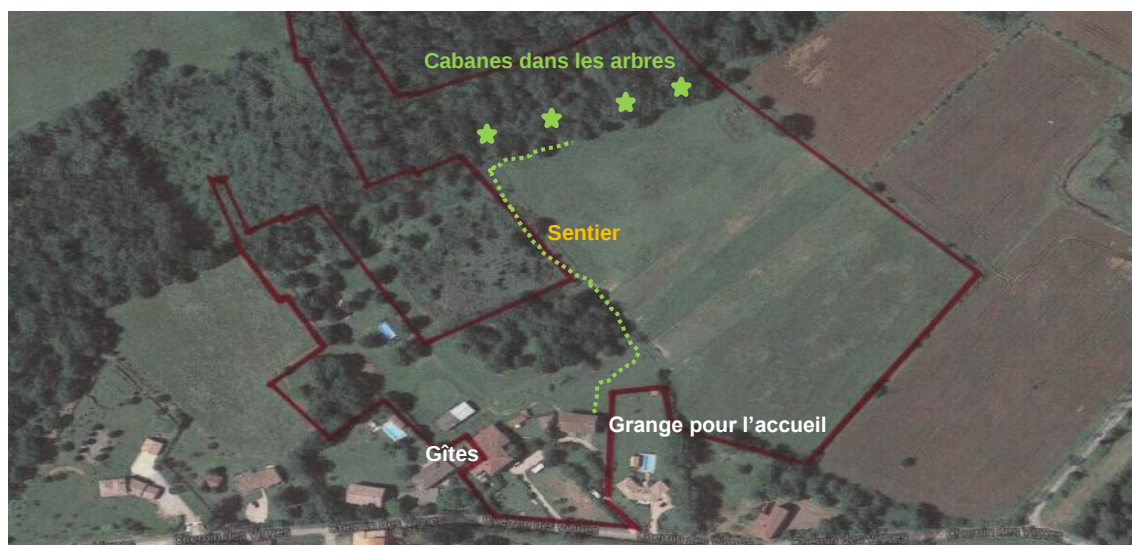


Fig. 12. Schématisation des aménagements envisagés

Enfin, la conformité du projet d'assainissement non collectif visant à traiter les nouveaux effluents afférents au projet a été définie par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch (SIECT).

L'intégration dans l'espace naturel est encadrée par :

- l'obligation que les Habitations Légères de Loisirs (HLL) soient en relation avec la forêt et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- la limitation de l'emprise au sol maximale à 5% de la superficie du terrain,
- la limitation de la hauteur maximale autorisée à 9m au-dessus du sol,
- l'interdiction de clôtures bâties,
- l'obligation de maintenir 85% minimum de surface de pleine terre.

Au regard de ces éléments, la création de ce STECAL n'aura aucune incidence notable sur l'environnement et ne remet pas en cause l'identification en Espace Naturel A prendre en Compte du boisement dans lequel il s'intègre.

2.2.4. Incidences des évolutions réglementaires et législatives (suppression du COS et des superficies minimales)

2.2.4.1. SUPPRESSION DES ZONES A1 / N1

La simplification du PLU par la suppression des zones A1 et N1 qui visait à pastiller les constructions à vocation d'habitation et le maintien de la possibilité d'extensions de l'ensemble des constructions d'habitations existantes dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire et de création d'annexes d'une surface de plancher inférieure à 50 m² en zone A et N n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement au regard :

- du périmètre défini autour de la construction d'habitation, à savoir 30m, au sein duquel les annexes pourront s'implanter,

- du fait que cette possibilité ne générera pas la mise en place de nouveau dispositif d'assainissement.

La suppression de 63 zones A1 et N1 du zonage où « le changement de destination des constructions existantes à condition d'être affecté aux seules occupations suivantes : habitat, activité artisanale, hébergement hôtelier, restauration » entraîne le retrait de la possibilité pour certains bâtiments de changer de destination. La commune a alors identifié 22 granges comme pouvant potentiellement changer de destination sur l'ensemble du territoire communal.

Le changement de destination de ces granges nécessitera la mise en place de nouveaux dispositifs d'assainissement autonome. Ces derniers se devront de respecter la réglementation. En effet, le règlement précise que les dispositifs d'assainissement individuel qui seront mis en place devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Au regard du faible potentiel offert en changement de destination, et des mesures prises dans le règlement, les incidences peuvent être considérées comme négligeables.

2.2.4.2. PRISE EN COMPTE DE LA SUPPRESSION DES SUPERFICIES MINIMALES (ART. 5) ET DES COS (ART. 14)

La réduction de l'emprise au sol (de 50% à 30%) en zones UBa et UC, le maintien d'une emprise au sol maximale en zone UB et AU (50%) et A et N (20%), le maintien de l'obligation d'un minimum de surface de pleine terre en zones UB, UBa et UC (25%) et A et N (40%) ainsi que la définition d'un nombre et pourcentage minimum dans les OAP aura une incidence positive sur l'environnement au regard de la localisation de ces secteurs. La redéfinition de la règle vise ainsi à mieux encadrer l'urbanisation au regard des projections faites dans le PLU et de limiter l'imperméabilisation des sols.

2.2.5. Incidence de la clarification des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

La redéfinition des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser n'aura aucune incidence sur l'environnement.

2.2.6. Incidence de la clarification des objectifs de logements sociaux

La redéfinition des règles relatives à la création de logements locatifs sociaux dans le règlement et les OAP n'aura aucune incidence sur l'environnement.

2.2.7. Incidence de la prise en compte des habitations existantes en zone UXb

La modification du règlement pour permettre les extensions et les annexes aux habitations existantes dans la zone urbaine à vocation d'activités UXb n'aura aucune incidence sur l'environnement.

2.2.8. Incidence de la simplification et de la modification des dispositions réglementaires (hauteur, clôtures, ...)

La modification du règlement pour permettre une hauteur de 20m (au lieu de 10m) pour les constructions à destination agricole et ainsi faciliter la réalisation de silos agricoles nécessaires à l'activité agricole n'aura aucune incidence sur l'environnement.

La simplification, dans le règlement, des règles relatives aux clôtures sur l'ensemble des zones U et AU justifiée par l'absence de différences significatives entre les zones et l'interdiction de clôtures bâties en zones Ace et Nce n'aura aucune incidence sur l'environnement.

2.2.9. Conclusion

En conclusion, la modification du PLU n'aura donc pas d'impacts négatifs sur l'environnement.

ANNEXE 1

Arrêté de classement ICPE

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

PREFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE
Place Saint-Etienne
31038 TOULOUSE-CEDEX
Tél. : 61.33.40.00

*Direction des actions interministérielles
Bureau de l'aménagement de l'espace et
du cadre de vie*

Réf. : JU/IM
Tél. : 61.33.39.81

LE PREFET DE LA REGION MIDI-PYRENEES,
PREFET DE LA HAUTE-GARONNE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR,

VU la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

VU le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977 pris pour l'application de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 susvisée ;

VU le décret n° 53-578 du 20 mai 1953 modifié contenant la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ;

VU les décrets n° 92-185 du 25 février 1992 et n° 93-1412 du 29 décembre 1993 modifiant la nomenclature des installations classées ;

CERTIFIE avoir reçu de M. Elie DEJEAN co-gérant du G.A.E.C. de la Fourcade une déclaration par laquelle il fait connaître son intention de créer une stabulation libre avec aire d'exercice couverte destinée à abriter 40 vaches laitières au lieu-dit "La Fourcade" sur le territoire de la commune de BERAT.

Cette activité visée sous le n° 2101-2 b de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement est assujettie aux prescriptions générales annexées au présent récépissé.

Toulouse, le 4 AOUT 1994


Pour le Préfet,
Le Directeur des Actions
Interministérielles

Mme REPEGON

NOTA : Ci-joint les prescriptions réglementaires concernant l'établissement qui a fait l'objet de la déclaration. Le présent récépissé ne dispense pas le titulaire de toutes autorisations prévues par la législation en vigueur, il devra être tenu constamment à la disposition du service d'inspection des installations classées.

Lorsqu'un établissement change d'exploitant, le successeur doit en faire la déclaration au préfet, dans le mois qui suit la prise de possession. Il est délivré récépissé de cette déclaration.

Lorsqu'une installation cesse l'activité au titre de laquelle elle était déclarée, son exploitant doit en informer le préfet dans le mois qui suit cette cessation ; il est donné récépissé, sans frais, de cette déclaration.

INSTALLATIONS SOUMISES A DECLARATION
(Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976
et décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977)

EXTRAIT de l'ARRETE PREFECTORAL en date du , 9 JUIN 1992

N° 58 - Animaux et êtres vivants (Etablissements de vente, de transit, de soins, de garde, d'élevage, d'exposition, fourrières, etc., renfermant des)

N° 58/12

2101-20

1°) Bovins

b) Vaches laitières et (ou) mixtes, lorsque le nombre de vaches en présence simultanée est compris entre 40 et 80

Prescriptions générales

1° L'installation est située, installée et exploitée conformément au plan et au dossier joints à la déclaration et sous réserve des prescriptions du présent arrêté.

Toute transformation dans l'état des lieux et toute modification notable de l'installation ou de son mode d'utilisation sont portées à la connaissance du préfet avant leur réalisation.

2° Sans préjudice des dispositions réglementaires applicables par ailleurs, l'étable et ses annexes sont implantées à plus de 100 m de toute habitation occupée par des tiers ou de tout local habituellement occupé par des tiers, des stades ou des terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme) ainsi que des zones destinées à l'habitation définies par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. Cette distance peut cependant être réduite à 50 mètres, en vertu d'un arrêté de prescriptions spéciales pris selon la procédure prévue à l'article 30 du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977 lorsque la stabulation des animaux est prévue sur litière.

Les dispositions du présent article et de l'article suivant ne s'appliquent dans le cas des extensions des installations existantes qu'aux nouveaux bâtiments. Elles ne s'appliquent pas lors de la mise en conformité au présent arrêté des installations existantes.

3° Les bâtiments d'élevage et les aires d'ensilage, les ouvrages de stockage et de traitement des fumiers, lisiers et purins sont implantés :

- à au moins 35 mètres, des puits et forages, des sources, des aqueducs en écoulement libre, de toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que les eaux soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères, des rivages, des berges des cours d'eau ;

- à au moins 200 mètres des lieux de baignade et des plages ;

- à au moins 500 mètres des piscicultures et des zones conchylicoles. Cette distance peut être réduite en fonction des conditions topographiques en vertu d'un arrêté de prescriptions spéciales pris selon la procédure prévue à l'article 30 du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977.

4° Tous les sols du bâtiment de l'élevage accessibles aux animaux (aires de stabulation, aire d'attente, couloirs de circulation du bétail, etc.) et toutes les installations d'évacuation (canalisations, caniveaux à lisier, etc.) sont imperméables et maintenus en parfait état d'étanchéité.

Le présent article ne s'applique pas aux aires sous litière accumulée.

5° Les toits sont munis de gouttières pour la collecte des eaux pluviales qui sont évacuées vers le milieu naturel ou un réseau particulier afin de ne pas être mélangées aux effluents de l'élevage.

6° Les eaux de pluie qui ruissellent sur les aires découvertes (aires d'exercice, silos, aires d'attente, etc.) et les eaux de lavage issues de la salle de traite, de la laiterie et le cas échéant les effluents de la fromagerie, ne rejoignent pas directement le milieu naturel. Ils sont collectés et éliminés de façon à ne pas porter atteinte à l'environnement.

7° Les eaux de nettoyage nécessaires à l'entretien des parties couvertes des bâtiments d'élevage ainsi que les jus d'ensilage sont collectés et dirigés vers les installations de stockage ou de traitement des effluents (purin ou lisier).

8° La pente des sols des bâtiments d'élevage permet l'écoulement des effluents vers les ouvrages de collecte, de stockage ou de traitement.

9° Les fumiers stockés à l'extérieur des bâtiments d'élevage sont rassemblés sur une aire étanche munie au moins d'un point bas où sont collectés les liquides d'égouttage (purin) qui sont dirigés vers les installations de stockage ou de traitement des effluents de l'élevage.

La superficie de l'aire de stockage est suffisante pour recevoir les déjections solides de l'installation pendant 4 mois successifs au minimum.

Le dépôt temporaire et de courte durée du fumier sur la parcelle d'épandage avant dispersion n'est pas concerné par les dispositions de cet article.

10° Les ouvrages de stockage des effluents sont imperméables et maintenus en parfait état d'étanchéité.

Les différents ouvrages de stockage permettent de conserver les effluents produits dans l'installation pendant 4 mois au minimum.

11° Les déchets de l'exploitation et notamment les emballages sont stockés dans des conditions ne présentant pas de risques de pollution (prévention des envols, infiltrations dans le sol, odeurs) pour les populations avoisinantes et l'environnement.

Ils sont éliminés ou recyclés conformément à la réglementation en vigueur.

Tout brûlage à l'air libre des déchets est interdit.

12° L'épandage des fumiers, lisiers et purins satisfait aux prescriptions suivantes :

- en aucun cas la capacité d'absorption des sols n'est dépassée, de telle sorte que ni la stagnation prolongée sur ces sols, ni le ruissellement en dehors du champ d'épandage, ni une percolation rapide vers les nappes souterraines ne puissent se produire ;

- l'épandage est interdit :

- . à moins de 50 mètres des points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines ou des particuliers ;

- . à moins de 200 mètres des lieux de baignade et des plages ;

- . à moins de 500 mètres des piscicultures et des zones conchylicoles ;

- . à moins de 35 mètres des cours d'eau ;
- . pendant les périodes où le sol est gelé ou abondamment enneigé (exception faite pour les fumiers) ;
- . pendant les périodes de forte pluviosité ;
- . en dehors des terres régulièrement travaillées et des prairies normalement exploitées ;
- . à l'aide de dispositifs d'aéro-aspersions qui génèrent des brouillards fins ;
- . sur les terrains à forte pente.

Un cahier d'épandage est tenu à la disposition de l'inspecteur des installations classées.

Il comporte les informations suivantes :

- les dates d'épandage
- les volumes d'effluents et les quantités d'azote épandus toutes origines confondues
- les parcelles réceptrices
- la nature des cultures
- le délai d'enfouissement
- le traitement mis en œuvre pour atténuer les odeurs (s'il existe)

13° L'épandage des fumiers à moins de 100 mètres des habitations occupées par des tiers ou de tout local habituellement occupé par des tiers, des stades ou des terrains de camping agréés, à l'exception des terrains de camping à la ferme, est suivi d'un enfouissement sous 24 heures.

14° Dans le cas d'épandage des lisiers et purins, les distances des parcelles d'épandage par rapport aux habitations occupées par des tiers ou des locaux habituellement occupés par des tiers, des stades ou des terrains de camping agréés, à l'exception des terrains de camping à la ferme, sont fixées dans les tableaux ci-dessous :

* Cas des terres nues :

	Délai maximal d'en-fouissement après épandage	Distance minimale
Réalisation d'un traitement ou mise en oeuvre d'un procédé atténuant les odeurs	24 h	50 m
Absence de traitement ou de procédé atténuant les odeurs	12 h	50 m
	24 h	100 m

* Cas des prairies et des terres en culture :

	Distance minimale
Réalisation d'un traitement ou mise en oeuvre d'un procédé atténuant les odeurs	50 m
Absence de traitement ou de procédé atténuant les odeurs	100 m

15° Les installations électriques sont conformes aux normes en vigueur et maintenues en bon état. Elles sont contrôlées tous les 3 ans par un technicien compétent. Les rapports de contrôle sont tenus à la disposition de l'inspecteur des installations classées.

16° L'établissement est muni d'extincteurs adaptés aux risques, permettant de combattre tout début d'incendie. Les extincteurs font l'objet de vérifications périodiques conformément à la réglementation en vigueur.

17° L'installation est toujours maintenue en bon état d'entretien ; elle fait l'objet de lavages réguliers et d'au moins une désinfection annuelle.

Les produits de nettoyage et de désinfection, en particulier ceux utilisés dans la salle de traite, la laiterie et le cas échéant, dans la fromagerie, sont stockés dans des conditions propres à éviter tout déversement accidentel dans le milieu naturel.

18° L'exploitant lutte, aussi souvent que nécessaire, contre la prolifération des insectes et des rongeurs en utilisant des méthodes ou des produits autorisés en particulier dans la salle de traite, la laiterie et le cas échéant la fromagerie.

19° Le niveau sonore des bruits en provenance de l'élevage ne doit pas compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou constituer une gêne pour sa tranquillité. A cet effet, son émergence doit rester inférieure aux valeurs suivantes :

* pour la période allant de 6 h à 22 h

Durée cumulée d'apparition du bruit particulier : T	Emergence maximale admissible en dB (A)
T < 20 min	10
20 min ≤ T < 45 min	9
45 min ≤ T < 2 h	7
2 h ≤ T < 4 h	6
T ≥ 4 h	5

* pour la période allant de 22 h à 6 h

Emergence maximale admissible : 3 dB (A) à l'exception de la période de chargement ou de déchargement des animaux.

L'émergence est définie par la différence entre le niveau de bruit ambiant lorsque l'installation fonctionne et celui du bruit résiduel lorsque l'installation n'est pas en fonctionnement.

Les niveaux de bruit sont appréciés par le niveau de pression continu équivalent Leq.

L'émergence due aux bruits engendrés par l'installation reste inférieure aux valeurs fixées ci-dessus :

- en tous points de l'intérieur des habitations riveraines occupées par des tiers ou des locaux riverains habituellement occupés par des tiers, que les fenêtres soient ouvertes ou fermées ;

- le cas échéant, en tous points des abords immédiats (cour, jardin, terrasse, etc.) de ces mêmes locaux.

Les véhicules de transport, les matériels de manutention et les engins de chantier qui peuvent être utilisés à l'intérieur de l'installation doivent être conformes à la réglementation en vigueur (les engins de chantier doivent répondre aux dispositions du décret n° 69-380 du 18 avril 1969).

L'usage de tout appareil de communication par voie acoustique (sirènes, avertisseurs, hauts-parleurs, etc.) gênant pour le voisinage est interdit, sauf si son emploi est exceptionnel et réservé à la prévention ou au signalement d'incidents graves ou d'accidents.

20° Les animaux morts sont enlevés par l'équarrisseur ou détruits selon les modalités prévues par le code rural.