

COMMUNE
DE
LE BURGAUD

ELABORATION

P.L.U.

PRESCRITE par D.C.M. le: **30 octobre 2003**

ARRETEE par D.C.M. le: **14 janvier 2011**

APPROUEE par D.C.M. le: **29 novembre 2011**

Plan Local d'Urbanisme

1

**RAPPORT DE
PRESENTATION**

SOMMAIRE

Pages

Première partie

1A - EXPOSE DU DIAGNOSTIC	5
1A.1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE	6
1A.2 - SITUATION ADMINISTRATIVE	7
1A.3 - VOIES DE COMMUNICATIONS	9
1A.03.1 - Réseau de voiries à l'échelle cantonale	9
1A.03.2 - Voies de communications de la Commune	10
1A.4 - DEMOGRAPHIE	12
1A.4.1 - Evolution de la population	12
1A.4.2 - Evolution démographique	12
1A.4.3 - Pyramide des âges	13
1A.5 - POPULATIONS DES MENAGES	14
1A.5.1 - Population des ménages	14
1A.5.2 - Caractère des familles selon le nombre d'enfants	14
1A.5.3 - Caractère des familles selon l'âge des enfants	15
1A.6 - LOGEMENT	65
1A.6.1 - Evolution du nombre de logements	16
1A.6.2 - Rythme de la construction	16
1A.6.3 - Résidences principales selon le statut d'occupation	17
1A.7 - EMPLOI	18
1A.7.1 - Analyse de la population active	18
1A.7.2 - Emploi par secteur d'activité	18
1A.7.3 - Population selon la catégorie socioprofessionnelle	19
1A.7.4 - Navette domicile-travail	20
1A.7.5 - Mode de transport	20
1A.8 - ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES	21
1A.9 - DIAGNOSTIC AGRICOLE	22
1A.9.1 - Activité agricole	22
1A.9.2 - Analyse et tableaux statistiques	24

1A.10 - SERVICES PUBLICS	29
1A.10.1 - Education	29
1A.10.2 - Culture	30
1A.10.3 - Service public	30
1A.10.4 - Moyens de transport collectif	30
 1B - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	 31
1B.1 - DESCRIPTIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL	31
1B.1.1 - Paysage	31
1B.1.2 - Protection des espaces boisés	37
1B.1.3 - Protection du patrimoine archéologique	41
1B.2 - PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	42
1B.2.1 - Risques naturels	42
1B.2.2 - Risques technologiques	43
1B.2.3 - Risques sanitaires	43
1B.2.4 - Servitudes d'utilité publique	44
1B.3 - EQUIPEMENTS	45
1B.3.1 - Assainissement	45
1B.3.2 - Eau potable	45
1B.3.3 - Electricité	46
1B.3.4 - Réseau pluvial	46
 1C - CONCLUSION : BILAN, TENDANCES ET ENJEUX	 47

Deuxième partie

2A - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	49
2B - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	50
2B.1 - SITUATION AVANT L'ELABORATION DU P.L.U.	50
2B.2 - MOTIFS ET ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	50
2B.3 - CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D.	52
2B.4 - CAPACITES D'ACCUEIL DE POPULATION	53
2C - JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU P.L.U.	55
2C.1 - CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	55
2C.1.1 - Zones urbaines (U)	56
2C.1.2 - Zones à urbaniser (AU)	57
2C.1.3 - Zones agricoles (A)	58
2C.1.4 - Zones naturelles et forestières (N)	59
2C.2 - SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U. ET INCIDENCES SUR LE DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN	59
2D - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT	61
2D.1 - IMPACT SUR LE PAYSAGES	61
2D.2 - IMPACT SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES BOISEMENTS	62
2D.3 - IMPACT SUR L'AGRICULTURE	65
2D.4 - IMPACT SUR LE SOL ET LE SOUS-SOL	66
2D.5 - IMPACT SUR LES DEPLACEMENTS	67

2D.6 -IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE, LA SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES	68
2D.7 IMPACT SUR LE PATRIMOINE	69
2D.8- IMPACT SUR LA VIE SOCIALE	69
2E - COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES	71
2E.1 -LA LOI S.R.U., LA LOI URBANISME ET HABITAT ET LES ARTICLES L.110 ET L.121.1 DU CODE DE L'URBANSIME	71
2E.2 -LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	72
2E.3 -LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	72

PREMIERE PARTIE

1A - EXPOSE DU DIAGNOSTIC

La Commune de Le Burgaud par délibération du conseil municipal du 30 octobre 2003 a décidé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, loi S.R.U.

Une démarche d'assainissement, à l'échelle du canton, a ensuite été menée en 2003/2004.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Le Burgaud a été confiée au Bureau d'études DESGREZ Paul le 02 février 2004.

La Commune de Le Burgaud a confié, par ailleurs, la mission de conduite d'études à la Direction Départementale de l'Equipement de la Haute-Garonne.

La Commune de Le Burgaud a arrêté par Décision du Conseil Municipal en date du 15 février 2008 une première version de son Plan Local d'Urbanisme, puis a consulté les Organismes et Services Associés. Ces consultations ont fait l'objet de divers avis que le Préfet de la Haute-Garonne a rassemblé et envoyé à la Commune en lui demandant "d'examiner les observations formulées" et faire en sorte "en relation avec la Direction Départementale de l'Equipement" que le P.L.U. soit "réexaminé dans un sens beaucoup plus restrictif".

Les élections communales du 09 mars 2008 ont retardé ce processus. Il a été repris par la nouvelle équipe. Après divers débats et publication dans le bulletin municipal N° 41 de Janvier 2010, la Commune de Le Burgaud a modifié et adopté le P.A.D.D. en date du 14 juin 2010, puis, de nouveau, arrêté par Décision du Conseil Municipal en date du 14 janvier 2011, la seconde version de son Plan Local d'Urbanisme. Puis, après nouvelles consultations des Organismes et Services Associés et après Enquête Publique, le Conseil Municipal a débattu, a répondu aux divers avis et a approuvé par Délibération en date du 29 novembre 2011 son Plan Local d'Urbanisme.

1A.1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE

La Commune de Le Burgaud est située dans le Canton de Grenade, au Nord-Ouest du département de la Haute-Garonne, à 30 km au Nord-Ouest de Toulouse.

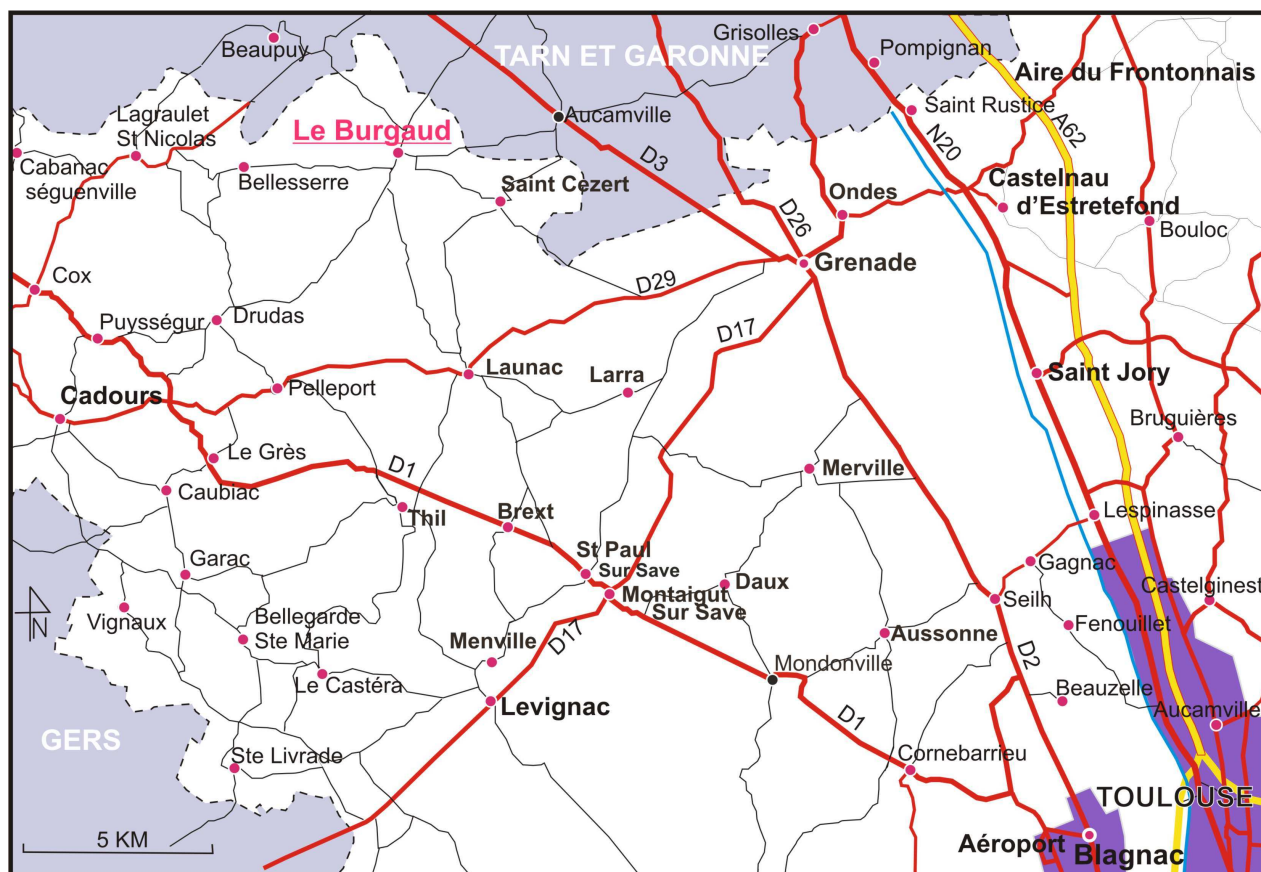
De coordonnées géographiques 43.47N et 1.09E, elle s'étend sur une superficie de 2 418 ha à une altitude moyenne de 158 m d'altitude, entre les dernières terrasses du fleuve Garonne.

En 2007, la Commune compte 610 habitants qui portent le nom de Burgodains.

Comme les Communes situées dans la couronne périurbaine de la capitale régionale, Le Burgaud a bénéficié, au cours des dernières décennies, de l'arrivée de nouvelles populations. Le rapport Inter SCOT, publié en 2005 par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération toulousaine, souligne le phénomène : "Ces territoires sont de plus en plus sollicités, la demande en maisons individuelles s'accélère...".

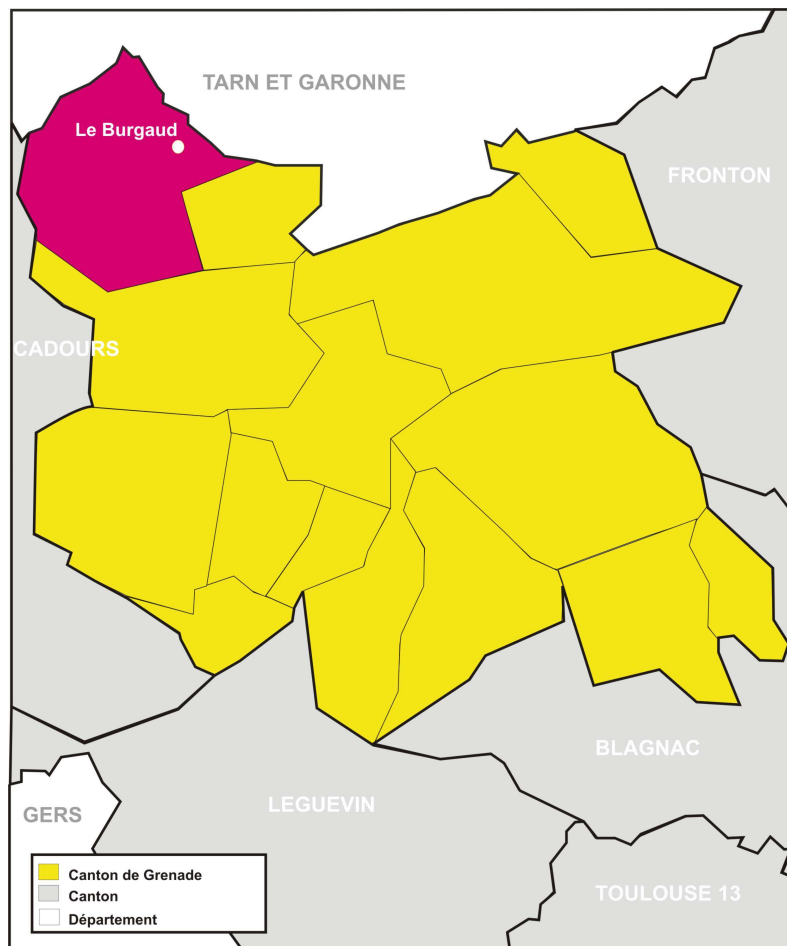
Selon les résultats partiels du recensement de 2005, la population du Canton de Grenade, auquel appartient la Commune de Le Burgaud, a augmenté de 20,8 %, depuis 1999.

En limite Nord-Ouest du Département, Le Burgaud est à 39 km de Toulouse.



1A.2 - SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Le Burgaud se situe administrativement dans le canton de Grenade.



Depuis le 17 décembre 2002, Le Burgaud adhère à la Communauté de Communes de Save et Garonne avec douze autres Communes : Bretx, Daux, Grenade, Larra, Launac, Menville, Menville, Montaigut sur Save, Ondes, Saint-Cézert, Saint-Paul sur Save, Thil.

La Communauté de Communes de Save et Garonne perçoit la taxe professionnelle unique.

Elle est compétente dans les domaines suivants:

- **Aménagement de l'espace communautaire** : SCOT / Aménagement rural / Z.A.C. d'Intérêt communautaire / Politique foncière.
- **Actions de développement économique** : Zones d'activités d'Intérêt communautaire / Promotion des activités économiques / Programmes de développement locaux.

- **Protection et mise en valeur de l'environnement** : Déchets / Protection de la nature, de l'espace rural, des sites et des paysages / Lutte contre la pollution / Etude d'assainissement.
- **Création, aménagement et entretien de la voirie.**
- **Actions culturelles** : Aide aux associations culturelles d'intérêt Communautaire.
- **Tourisme** : Développement et promotion du tourisme local / Contractualisation touristique / Sentiers de randonnées / Promotion des gîtes ruraux et des chambres d'hôtes.
- **Affaires scolaires** : Fonctionnement, entretien et investissements des écoles préélémentaires et élémentaires, existantes et à créer.
- **Equipements sportifs, culturels et socioculturels** : Construction et entretien d'équipements collectifs d'intérêt communautaire à caractère sportif ou culturel.

Par ailleurs, la commune de Le Burgaud participe à d'autres Etablissements Publics de Coopération Intercommunale :

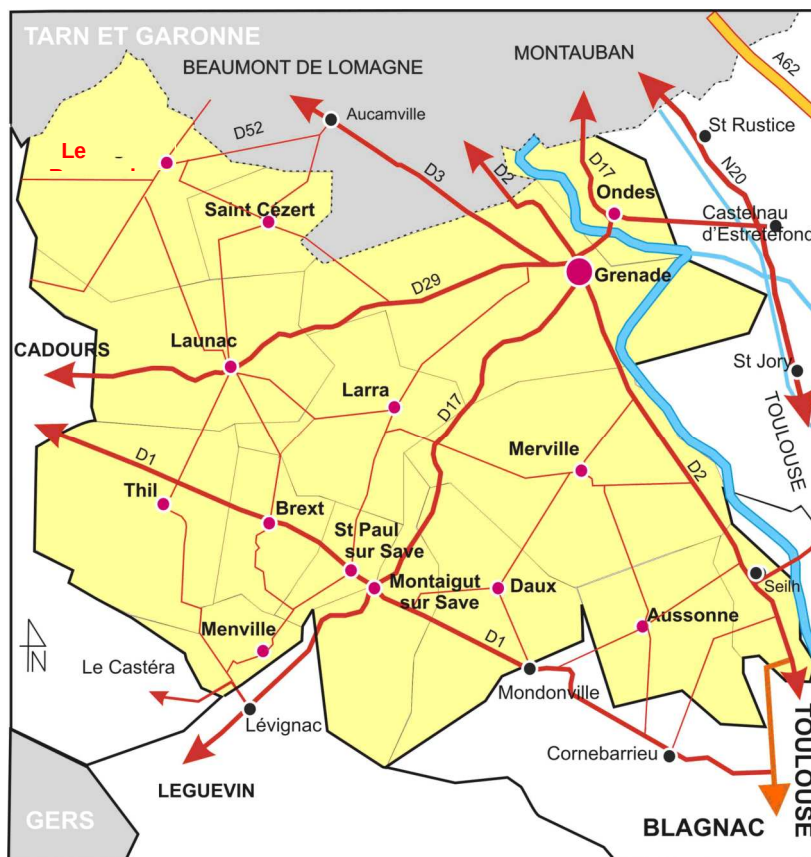
- Syndicat Intercommunal d'Électricité de la Haute-Garonne
- Syndicat Intercommunal des Eaux de Save et Garonne
- Syndicat Départemental Eau et Assainissement.

Enfin, la Commune est incluse dans le périmètre de schéma de cohérence territoriale du Nord Toulousain arrêté le 19 décembre 2005.

La compétence en matière de SCOT a été transférée à la Communauté de Communes du Canton de Grenade.

1A.3 - VOIES DE COMMUNICATIONS

1A.3.1 - Réseau de voiries à l'échelle cantonale



Le Chef-lieu de Canton, Grenade, est situé au carrefour des principaux axes routiers qui relient le Nord du Département de la Haute-Garonne, aux Départements limitrophes du Tarn et Garonne et du Gers.

Quatre routes départementales importantes irriguent le territoire du Canton.

- Deux transversales Est-Ouest, convergentes vers le Canton de Cadours :

- * La R.D. 1, Toulouse-Beaumont de Lomagne, dessert le Sud du Canton et les villages de Bretx, Saint-Paul sur Save et Montaigut sur Save. Elle tient lieu d'épine dorsale pour les voies de communication des Communes qui sont situées de part et d'autre. Elle offre un accès direct vers Blagnac et Toulouse.
- * La R.D. 29, Cadours-Grenade, dessert les Communes au Nord du Canton sur un axe Nord-ouest, Nord-est. Elle relie ainsi le Canton de Grenade au Canton de Cadours.

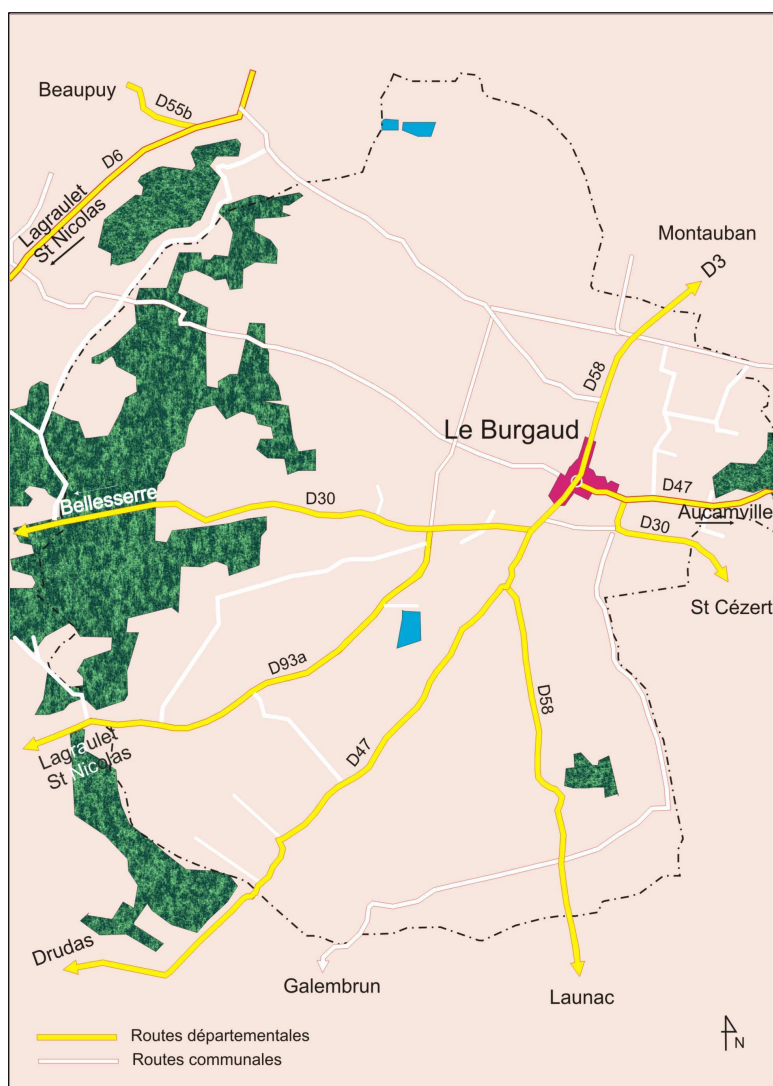
- Deux liaisons Nord-Sud traversent le Canton, l'une en direction du Gers, l'autre en direction de Toulouse :

* La R.D. 2, traverse l'Ouest du Canton en longeant la rive gauche du fleuve Garonne. Elle offre un accès direct à Toulouse-Blagnac.

* La R.D. 17, Léguevin-Grenade, irrigue le Canton sur l'axe médian Nord-Est, Sud-Ouest, ouvrant ainsi l'accès sur la vallée de la Garonne et le pôle de développement Nord de la capitale régionale. Elle assure la liaison entre les Départements du Tarn et Garonne et du Gers.

1A.3.2 - Voies de communications de la Commune

Du fait de sa situation géographique, au Nord-Ouest du Département, La Commune de Le Burgaud reste éloignée des axes routiers principaux qui irriguent le Canton de Grenade en direction de Toulouse-Blagnac et du Département du Gers. Pour y accéder, ses habitants empruntent un réseau de voies secondaires :



- Au Nord et à l'Est, les routes départementales 58 et 47 rejoignent, dans le Tarn et Garonne, la R.D. 3 Grenade-Beaumont de Lomagne. La R.D. 47 mène au chef-lieu de Canton (12 km) et au village de Verdun sur Garonne (9 km) par Aucamville (2,8 km).
- A l'Est, la route départementale N° 30 assure la liaison avec la R.D. 29 Cadours-Grenade par le village de Saint-Cézert situé à 3 km.
- Au Sud, la R.D. 58 relie la R.D. 29 Cadours-Grenade par le village de Launac (5,8 km). Elle continue plus au Sud pour rejoindre, par le village de Brext, la route départementale N° 1 ou la R.D. 17. L'une conduit à Toulouse (39 km), l'autre au Département du Gers

Dans ce réseau de desserte secondaire, les autres voies de communication assurent la relation avec les Communes limitrophes dont la plus éloignée est Lagraulet Saint-Nicolas (5,3 km) et la plus proche Belleserre (4 km). Toutes deux sont situées dans le Canton de Cadours

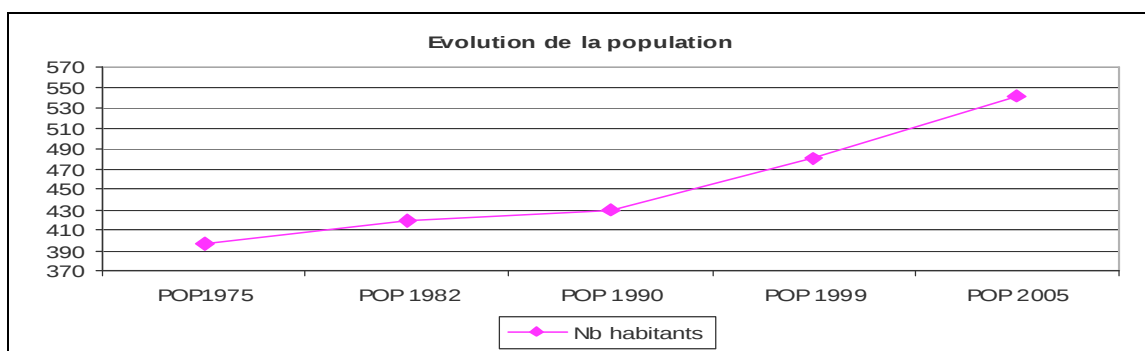
L'ensemble dessert la majorité des secteurs habités à l'exception de ceux reliés au réseau de voies communales de qualité moyenne.

1A.4 - DEMOGRAPHIE

1A.4.1 - Evolution de la population

Année	POP 1975	POP 1982	POP 1990	POP 1999	POP 2005	Evol. 1999-05	Taux évol.
Nb hab	397	419	429	481	542	12,7%	2,3%

Source INSEE - Recensement 2006-Mairie 2006



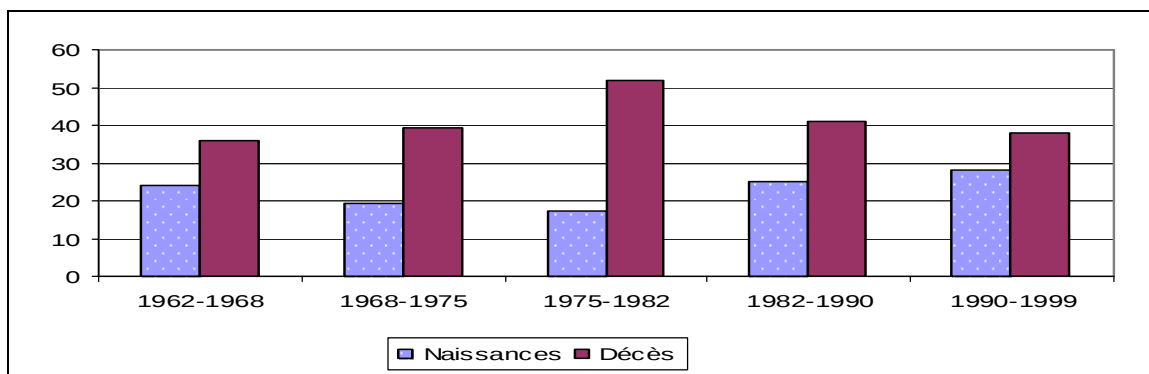
Comptabilisant, en 2005, 542 habitants, la population de la Commune de Le Burgaud a augmenté de 12,7 % depuis le précédent recensement.

Cette progression est inférieure à la moyenne cantonale qui est de 20,8 % habitants sur les six dernières années.

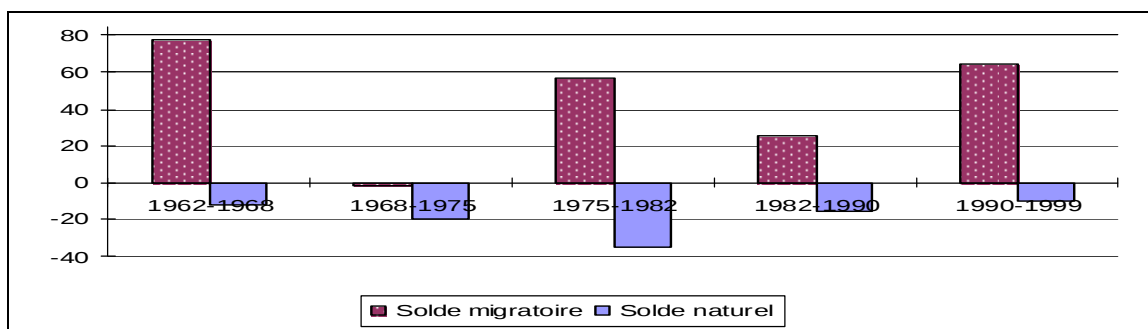
1A.4.2 - Evolution démographique

	1962-1968	1968-1974	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	24	19	17	25	28
Décès	36	39	52	41	38
Solde naturel	-12	- 20	- 35	- 16	- 10
Solde migratoire	78	- 2	57	26	65
Variation totale	66	- 22	22	10	55

Source INSEE - Recensement 1999



Depuis près de quarante ans, le solde naturel est négatif. Les naissances sont inférieures aux décès.

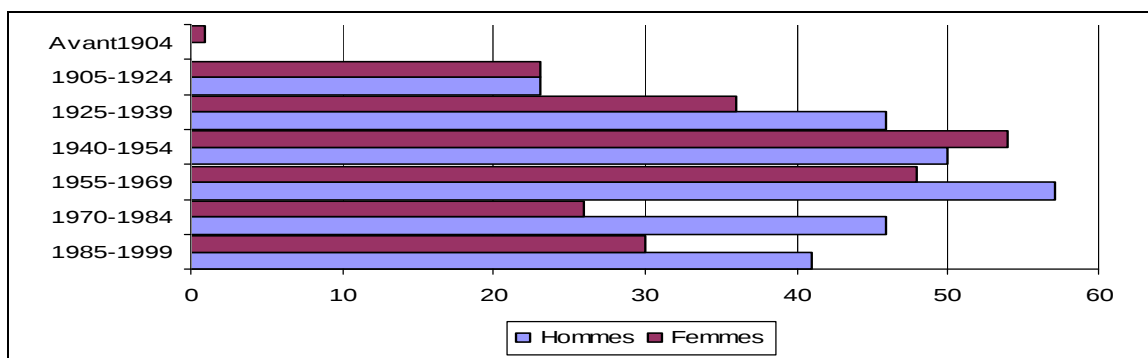


La Commune de Le Burgaud a augmenté uniquement avec les arrivées régulières de nouvelles populations toujours plus importantes que les départs.

1A.4.3 - Pyramide des âges

		Hommes		Femmes	
		Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	Génération	263	100,0 %	218	100,0 %
0 à 14 ans	1985-1999	41	15,6 %	30	13,8 %
15 à 29 ans	1970-1984	46	17,5 %	26	11,9 %
30 à 44 ans	1955-1969	57	21,7 %	48	22,0 %
45 à 59 ans	1940-1954	50	19,0 %	54	24,8 %
60 à 74 ans	1925-1939	46	17,5 %	36	16,5 %
75 à 94 ans	1905-1924	23	8,7 %	23	10,6 %
95 ou plus	Avant 1904	0	0,0 %	1	0,5 %

Source INSEE - Recensement 1999



Avec 30 % de l'effectif en dessous de 30 ans, la population est relativement jeune. Cependant, la moyenne cantonale affiche, pour cette même classe d'âge, 37 %.

La classe d'âge comprise entre 30 et 55 ans représente près de 44 % de la population.

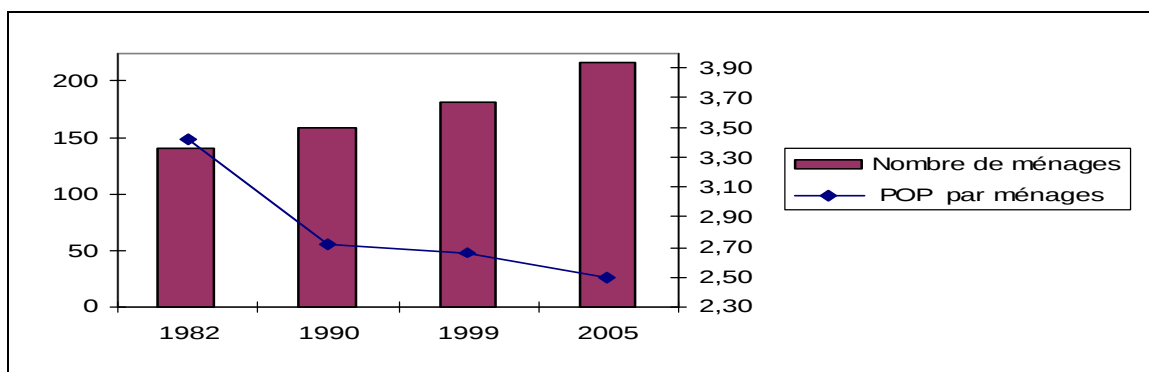
De manière générale, l'effectif total des femmes est inférieur à celui des hommes de façon plus marquée chez les plus jeunes.

1A.5 - POPULATIONS DES MENAGES

1A.5.1 - Population des ménages

	1982	1990	1999	2005
Population des ménages	482	429	481	542
Nombre de ménages	141	158	181	217
Nombre de personnes par ménages	3,42	2,72	2,66	2,5

Source INSEE - Recensement 2005

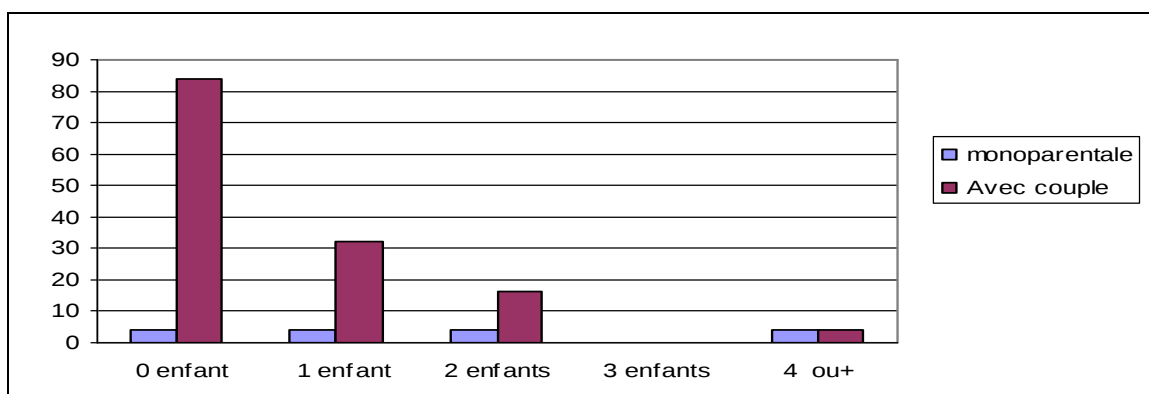


Si le nombre de ménages a augmenté régulièrement depuis 1982, le nombre de personnes par familles a inversement diminué. Il est de 2,5 en 2005.

1A.5.2 - Caractère des familles selon le nombre d'enfants

Type de famille	Famille ayant...enfant (s)					Total
	0 enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 ou +	
Famille mono parentale	4	4	4	0	4	16
Famille avec couple	84	32	16	0	4	136
Total	88	36	20	0	8	152

Source INSEE - Recensement 1999



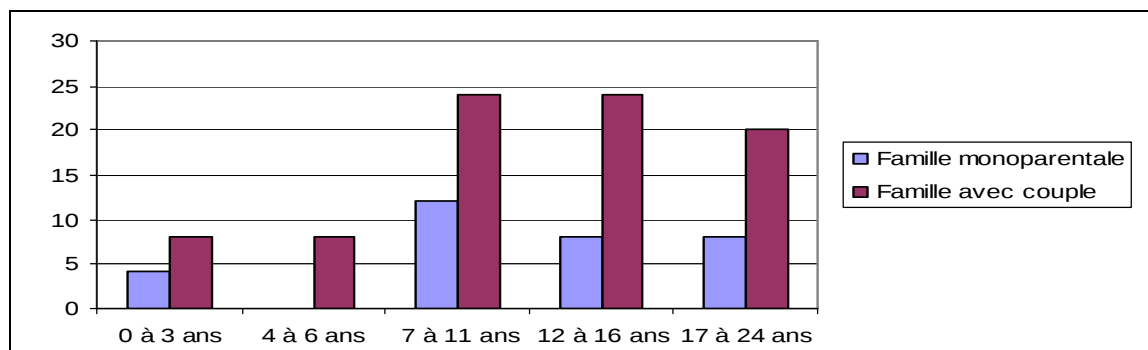
La population communale est constituée principalement de familles vivant en couple (89,5 %).

Près de 60 % des familles sont sans d'enfant. Les familles élèvent quatre enfants au maximum, la majorité d'entre elles ont un enfant (23,5 %). Les familles monoparentales ne représentent que 10 % de l'effectif.

1A.5.3 - Caractère des familles selon l'âge des enfants

Type de famille	Nombre enfants de ...ans					
	0 à 3 ans	4 à 6 ans	7 à 11	12 à 16	17 à 24	Total
Famille monoparentale	4	0	12	8	8	32
Famille avec couple	8	8	24	24	20	84
Total	12	8	36	32	28	116

Source INSEE - Recensement 1999



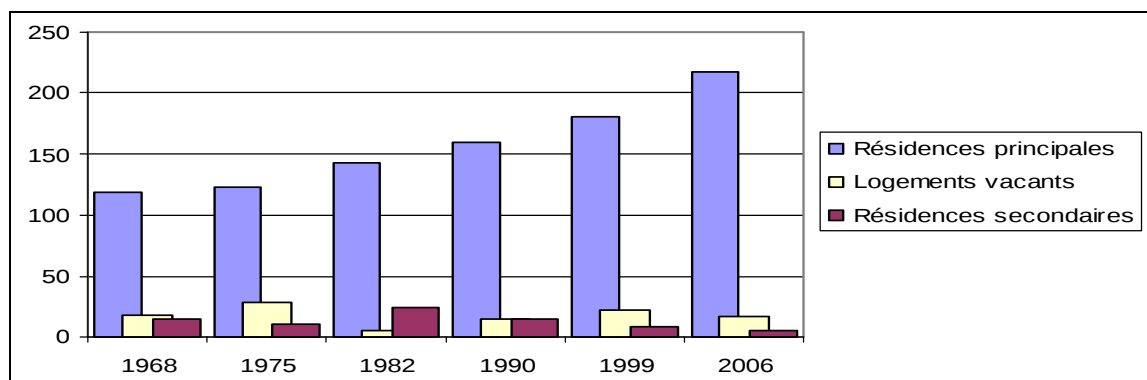
La répartition du nombre d'enfants selon les classes d'âges est inégale. Les enfants âgés de 0 à 6 ans ne constituent que 10,3 % de l'ensemble. Les familles monoparentales, et avec couple, ont en majorité des enfants âgés de 7 à 16 ans.

1A.6 - LOGEMENT

1A.6.1 - Evolution du nombre de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Ensemble des logements	152	163	171	190	212	239
Résidences principales	119	123	142	159	181	217
Résidences secondaires	3,5	3,2	3,0	2,7	2,6	2,5
Nombre moyen d'occupants	15	12	24	15	8	5
Logements vacants	18	28	5	16	23	17

Source INSEE - Recensement 1999/Mairie 2005



En 40 ans le parc résidentiel de la Commune de Le Burgaud s'est agrandi régulièrement. La Commune a accueilli de nouvelles populations et de nouvelles constructions. Au total, elle compte, depuis 1999, 27 logements de plus soit une augmentation de 12,7 %.

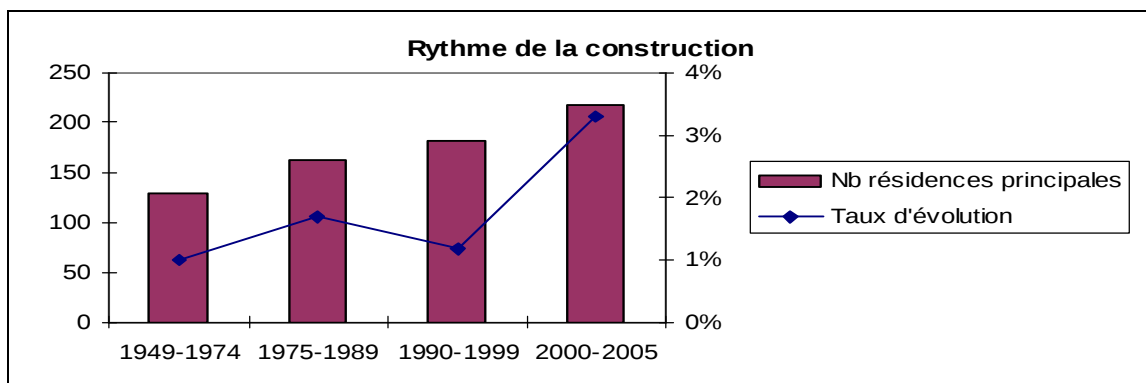
Le nombre de résidences a progressé de 19,9 % alors qu'à l'inverse le nombre des résidences secondaires et la part de logements vacants sont en diminution.

La Commune compte, sur la même période, 36 ménages supplémentaires. En 2005, les résidences principales constituent 91 % du parc de logements.

1A.6.2 - Rythme de la construction

	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	1990-1999	2000-2005
Résidences principales	/	17	33	19	36
Ensemble	112	129	162	181	217
en % de l'ensemble	/	13,2 %	20,4 %	10,5 %	16,6 %
Taux d'évolution	/	15,2 %	25,6 %	11,7 %	19,9 %
Taux moyen/an	/	1,0 %	1,7 %	1,2 %	3,3 %

Source INSEE - Recensement 2005/Mairie 2005

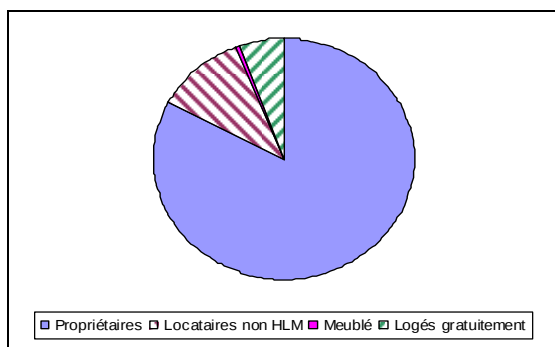


Depuis cinq ans le rythme moyen annuel de la construction s'est accéléré pour atteindre 3,3 %, soit six constructions par an pour la période 1999 - 2005.

1A.6.3 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	Logements en 1999		Evol 1990-99	Nb personne
Ensemble	181	100,0 %	14,6 %	462
Propriétaires	150	82,9 %	18,1 %	389
Locataires dont :	21	11,6 %	31,3 %	50
Logement non H.L.M.	20	11,0 %	25,0 %	49
Logement H.L.M.	0	0,0 %	///	0
Meublé, Hôtel	1	0,6 %	///	1
Logés gratuitement	10	5,5 %	- 33,3 %	23

Source INSEE - Recensement 1999



En 1999, près de 83 % des logements étaient occupés par leurs propriétaires et près de 12 % par des locataires. L'ensemble du parc était constitué de maisons individuelles. En 2005, selon les résultats partiels du dernier recensement, le parc est désormais constitué de 1,4 % de logement non H.L.M.

1A.7 - EMPLOI

1A.7.1 - Analyse de la population active

	2005	1999	Evolution
Population	542	481	26,0 %
Actifs (14 à 63 ans)	266	227	39,0 %
Actifs occupés	44,8 %	40,7 %	4,1 %
Chômeurs	4,2 %	6,4 %	- 2,2 %
Retraités	23,6 %	22,7 %	0,9 %
Elèves, Etudiants, ...	5,2 %	5,4 %	- 0,2 %
Autres inactifs	26,9 %	24,7 %	2,2 %

Source INSEE - Recensement 2005

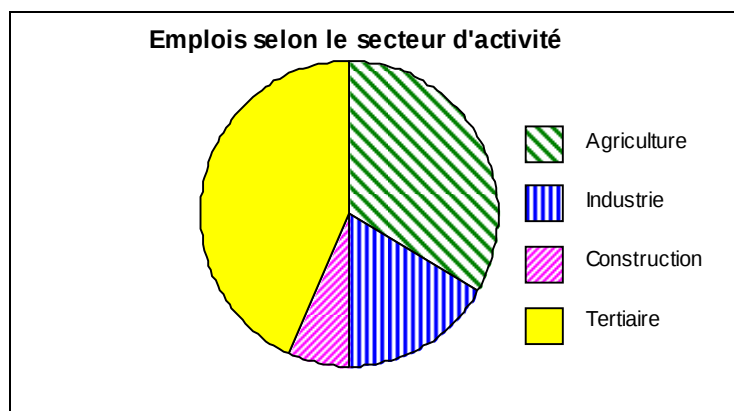
Le nombre d'actifs a augmenté plus fortement que la population. Cependant le taux d'activité atteint 76,6 %, soit 2,2 point de plus qu'au précédent recensement.

Le nombre d'inactifs a augmenté alors que le chômage est en baisse. La cause principale est l'augmentation du nombre de retraités (près de 1 %).

1A.7.2 - Emploi par secteur d'activité

	Salariés	Non salariés	Total
Agriculture	0	40	40
Industrie	16	4	20
Construction	4	4	8
Tertiaire	48	4	52
Total	80	4	120

Source INSEE - Recensement 1999/Mairie 2005



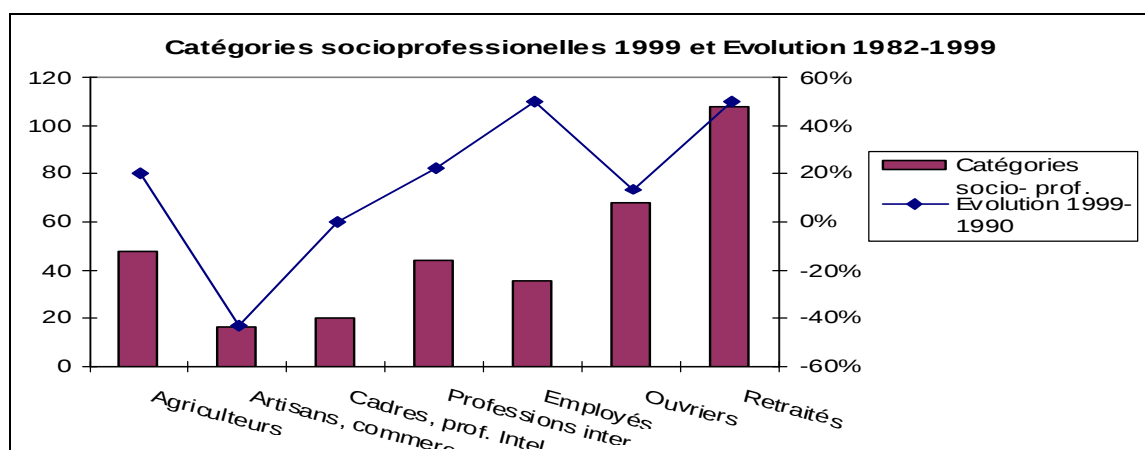
En 1999, près des 43 % des personnes en activité occupent un emploi dans le secteur tertiaire.

L'activité agricole mobilise encore 1/3 des actifs mais sur des emplois non salariés.

1A.7.3 - Population selon la catégorie socioprofessionnelle

				Evolution		
	1999	1990	1982	1999-1990	1990-1982	1999-1982
Agriculteurs	48	40	68	20 %	- 41 %	- 29 %
Artisans, commerçants	16	28	20	- 43 %	40 %	- 20 %
Cadres, prof. Intel.	20	20	12	0 %	0 %	67 %
Professions inter.	44	36	16	22 %	125 %	175 %
Employés	36	24	36	50 %	- 33 %	0 %
Ouvriers	68	60	40	13 %	50 %	70 %
Retraités	108	72	48	50 %	50 %	125 %
Autres inactifs	164	132	192	24 %	- 31 %	- 15 %
Total	504	412	432	18 %	- 5 %	17 %

Source INSEE - Recensement 1999



Les ouvriers et les professions intermédiaires sont les plus représentés. Les employés et les professions intermédiaires ont enregistré, en dix ans, la plus forte augmentation de leurs effectifs. A l'inverse, l'effectif des artisans et commerçants a diminué de 43 %.

Le nombre d'agriculteurs reste stable. Il représente encore 10 % de l'effectif total.

Le nombre de retraités augmente à chaque recensement. 1/4 de la population est à la retraite soit un retraité pour moins de quatre actifs. Le nombre total d'inactifs est égal au nombre total de personnes en activité (50 % de l'effectif).

1A.7.4 - Navette domicile-travail

Catég. socio pro.	Lieu de résidence - Lieu de travail						
	Ensemble	Dans la même Commune	Dans une autre Commune	Dt même zone d'emploi	Dont Départ. 31	Dont même Région	Dont autres cas
Agriculteurs	48	48	0	0	0	0	0
Artisans, commerç.	12	0	12	12	12	12	0
Cadres, prof. Intel.	20	4	16	12	12	16	0
Professions inter.	32	8	24	16	16	24	0
Employés	36	12	24	24	24	24	0
Ouvriers	60	16	44	44	44	44	0
Total	208	88	120	108	108	120	0

Source INSEE - Recensement 1999

42,3 % des personnes ayant un emploi travaillent sur la Commune, plus de la moitié d'entre eux sont des agriculteurs, 18 % sont des ouvriers et 13 % des employés. Les sièges sociaux des artisans et commerçants ne sont pas situés sur la Commune.

Les déplacements domicile-travail s'effectuent principalement dans d'autres communes de l'agglomération toulousaine.

1A.7.5 - Mode de transport

	Nombre	Part
Ensemble	194	100,0 %
Pas de transport	23	11,9 %
Marché à pied	23	11,9 %
Un seul mode de transport :	142	73,2 %
- deux roues	1	0,5 %
- voiture particulière	139	71,6 %
- transport en commun	2	1,0 %
Plusieurs modes de transport	7	3,6 %

Source INSEE - Recensement 1999

Près de 3/4 des trajets domiciles-travail sont effectués en voiture particulière.

12 % des résidents sur la Commune de Le Burgaud n'ont pas à se déplacer.

Seulement 1 % utilise le transport en commun et 3,6 % plusieurs modes de transport.

1A.8 - ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES

L'activité économique présente sur la Commune de Le Burgaud est peu importante. Elle est essentiellement agricole (48 emplois). Cependant, les agriculteurs ne représentent plus que 10 % de la part des actifs.

La Commune compte une infirmière en libéral et six artisans dont l'effectif a cependant diminué de moitié depuis le dernier recensement.

La Commune compte également un parc animalier, "ANIMAPARC", structure privé en plein développement et qui est une bonne contribution au tourisme vert de la Commune dans sa zone N à l'Ouest et en bordure de la Z.N.I.E.E.F. (bois du Burgaud, du Fonzau et de Galembroun).

1A.9 - DIAGNOSTIC AGRICOLE

1A.9.1 - Activité agricole

A - Structure des exploitations recensées

Les 72 % de la Surface Agricole Utilisée communale démontrent la place importante qu'occupe l'agriculture sur Le Burgaud.

3,5 % de la S.A.U. sont des terres agricoles cultivées sur des Communes limitrophes.

La disparition de 1/3 des exploitations professionnelles au cours des deux précédentes décennies a profondément modifié la structure des exploitations restantes. Celles-ci ont absorbé les surfaces libérées en augmentant leur superficie. Vingt-six exploitations cultivent environ 98 % de la S.A.U. totale. Les 2 % restants sont travaillés par des agriculteurs à la retraite (maximum autorisés 6 ha) et par des agriculteurs dont le temps passé sur l'exploitation est inférieur à un 3/4 temps.

2/5 des exploitations ont plus de 50 ha. Avec une superficie moyenne de 114 ha, elles se partagent 3/4 de la S.A.U. totale.

50 % du foncier agricole sont aujourd'hui détenus par les agriculteurs de Le Burgaud. Les 50 % restants sont soumis au statut de fermage. Les agriculteurs locaux ont donc une maîtrise partielle du devenir du foncier agricole.

Si les exploitations sont devenues plus productives, l'avenir de l'activité semble fragilisé par un manque d'effectif de jeunes agriculteurs (86 % des agriculteurs de la Commune ont plus de quarante ans). Il reste à trouver les moyens à mettre en œuvre pour favoriser ce type d'installation.

B - Les productions

a) Productions végétales :

Les grandes cultures prédominent. 90 % de la S.A.U. totale sont des terres labourables.

La production céréalière occupe encore le premier rang en utilisant près de la moitié des surfaces. Elle a cédé le pas, pour 1/5 de la S.A.U., aux cultures dites "industrielles" (tournesol, pois, soja...) qui, conduites en irriguer, ont pris depuis 20 ans une part prépondérante de l'assolement.

Un important réseau d'irrigation, avec un pompage en Garonne, est en place sur la Commune. Il s'agit de l'Association Syndicale Autorisée de Le Burgaud qui est gérée par la C.A.C.G. (Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne).

A noter que plusieurs exploitations céréalières stockent, et parfois sèchent du grain, pouvant ainsi occasionner, dans leur environnement proche, des nuisances olfactives, sonores et des dégagements de poussières.

b) Productions animales :

L'activité d'élevage a également enregistré de profondes mutations au cours des deux décennies. Elle est marquée par la disparition de nombreuses exploitations pratiquant la polyculture et l'élevage en complément du revenu.

Aujourd'hui, l'élevage s'est modernisé. Il est généralement concentré sur quelques exploitations dont c'est l'activité principale. La Commune compte aujourd'hui, sur son territoire, huit élevages diversifiés dont le cheptel est en augmentation constante depuis le dernier recensement. L'un d'entre eux, un élevage de bovins destinés à la boucherie, a été classé comme installation soumise à autorisation au titre de la protection de l'environnement.

Les surfaces fourragères et les prairies permanentes, auxquelles l'activité d'élevage est généralement associée, sont en augmentation en même temps que les effectifs du bétail.

C - Observations pour la révision du P.L.U

Le 02 février 2003, la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne a émis un certain nombre d'observations en conclusion de son diagnostic :

"L'activité agricole de la Commune est à la fois orientée vers les productions végétales et animales. Les orientations d'urbanisme devront prendre en compte ces spécificités en permettant le maintien et le développement de l'activité ..."

Ainsi, même si le développement urbain apparaît aujourd'hui nécessaire dans un contexte d'expansion importante, les orientations futures d'urbanismes devront être prises en concertation avec le milieu agricole.

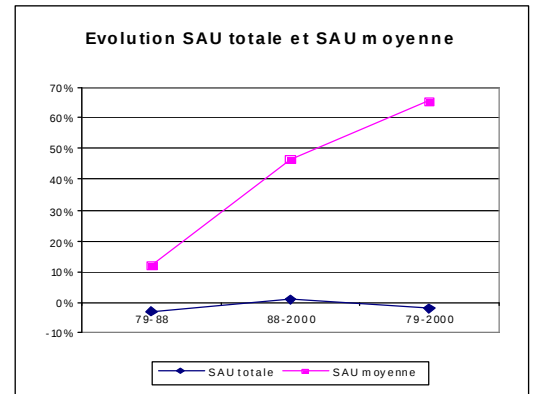
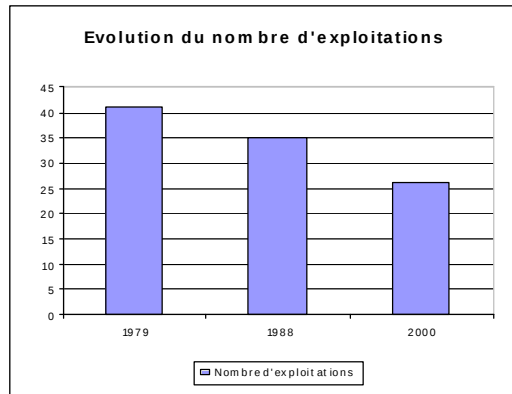
Le zonage tient donc compte de l'existence des exploitations agricoles indiquées sur les parties graphiques 2b du P.A.D.D. et 3b du Règlement. Dans le souci d'éviter tout conflit de voisinage mais également afin de ne pas entraver les activités de la production dans son ensemble. Aucune construction, autre que celle liée directement à l'exploitation, n'est située à proximité immédiate de ces installations.

1A.9.2 - Analyse et tableaux statistiques

A - Evolution du nombre d'exploitations et de la S.A.U.

	Nombre exploitations			Evolution		
	1979	1988	2000	1979- 1988	1988- 2000	1979-2000
Nb d'exploitat	41	35	26	- 15 %	- 26 %	- 37 %
S.A.U. totale	1 824	1 770	1 784	- 3 %	1 %	- 2 %
S.A.U. moyenne	40	46	67	15 %	46 %	68 %

Source RGA/D.D.A/Chambre d'agriculture 2000

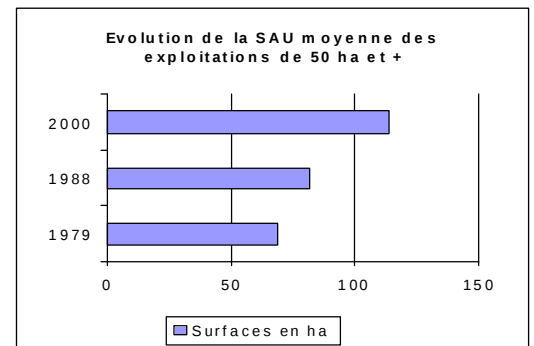
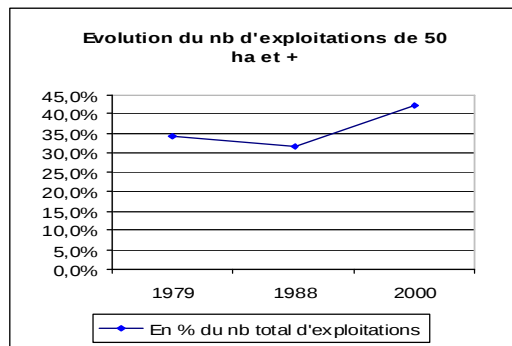


En 20 ans, l'activité agricole a perdu plus de 1/3 de ses exploitations. Les exploitations restantes ont absorbé les surfaces libérées alors que la S.A.U. totale restait stable et la S.A.U. moyenne augmentait de plus de 2/3.

B - Evolution de la taille moyenne des exploitations de 50 ha et plus

Années	Exploitations			Superficie moyenne utilisée		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	41	35	26	40	46	67
Exploitations de 50 ha et +	14	11	11	69	82	114
En % du nb des exploitations	34,1 %	31,4 %	42 %			

Source RGA/D.D.A/Chambre d'agriculture 2000

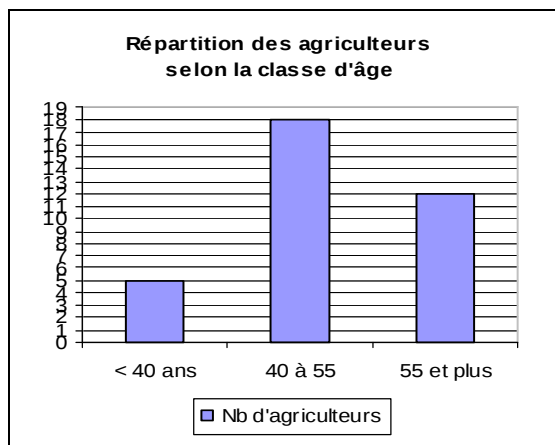


En 2000, les exploitations de 50 ha et plus constituent 2/5 de l'effectif de l'activité agricole sur la Commune. Leur surface moyenne atteint 114 ha. Ces onze exploitations se partagent plus des 3/4 de la S.A.U. totale.

C - Répartition en 2000 par classe d'âge des exploitants et coexploitants

Classe d'âge	< 40 ans	40 à 55	55 et plus	Total d'exploitants
Nombre exploitants	5	18	12	11

Source RGA/D.D.A/Chambre d'agriculture 2000



A long terme, l'avenir de l'activité semble fragilisée par le nombre peu élevé de jeunes agriculteurs.

D - Agro-tourisme et classification des territoires

Activités agro-touristiques

Nature	Nombre
Gîte ruraux	/
Chambres d'hôtes	/
Ferme auberge	/
Ferme de découverte pour enfants	/
Ventes directes	1
Bienvenue à la ferme	/

Source : Chambre d'agriculture 1998

Classification agricole du territoire

Type	Classement
Petite région agricole	Nord toulousain
Zone de handicap naturel	Défavorisée simple
Objectif 2	oui

La localisation de Le Burgaud dans l'aire urbaine de Toulouse assure à tous candidats à l'installation, répondant aux critères d'éligibilité, de percevoir le montant maximum de la dotation jeune agriculteur, soit 22.318 euros.

Le classement en zone de handicap naturel permet aux agriculteurs de la Commune d'accéder à certains financements européens.

Le Canton de Grenade est classé en objectif 2 car non considéré comme un territoire jugé prioritaire en difficultés structurelles.

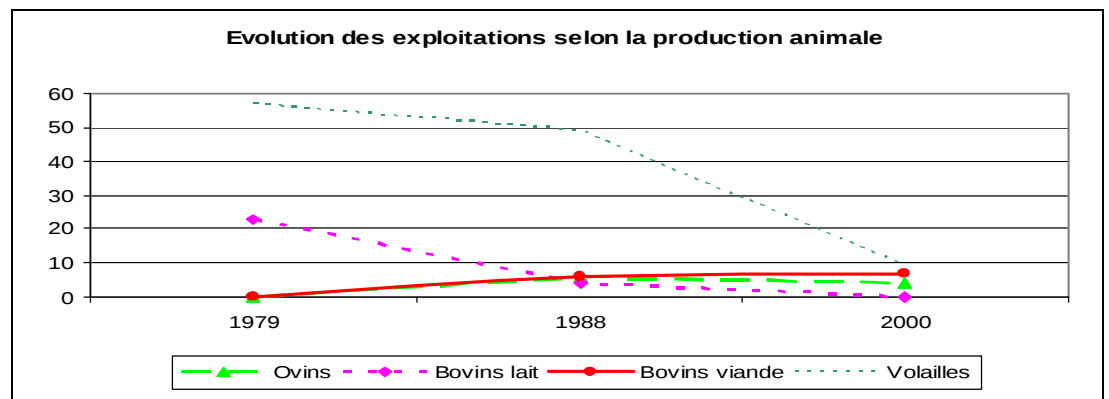
Les agriculteurs de la Commune ne bénéficient pas d'aides européennes intégrant un axe agricole.

E - Productions animales

Evolution des productions

Elevage	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Bovins lait	23	4	0	249	46	0
Bovins viande	0	6	7	0	20	189
Ovins	c	6	4	c	1 256	1 100
Volailles	57	49	9	2 643	1 357	11 057

Source RGA/D.D.A/Chambre d'agriculture 2000



Le nombre d'exploitations d'élevage a diminué de près de 75 %. L'élevage bovin lait a disparu. Cependant, les exploitations restantes sont devenues plus performantes, les cheptels par exploitations ont été multiplié par :

- 7, en production de bovins,
- 43, en production de volailles,
- 1/3, en production d'ovins.

F - Productions végétales

Répartition des surfaces selon les cultures

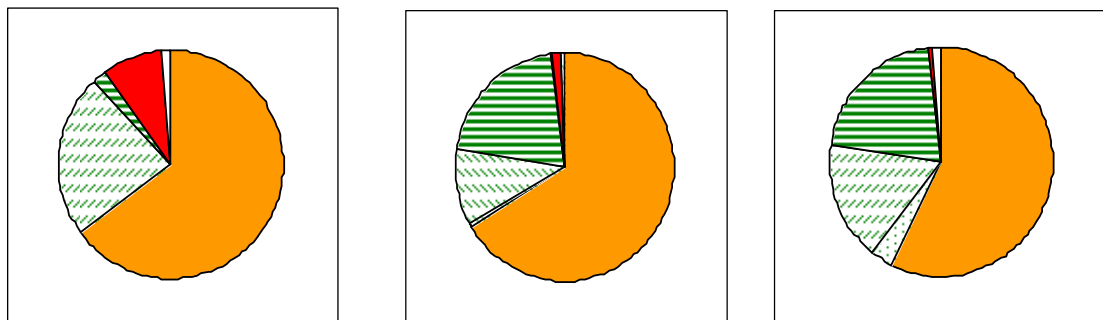
	En ha			En % de la S.A.U.		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole Utilisée	1 824	1 770	1 784			
Céréales	1 128	1 139	916	62 %	64 %	51 %
Légumes secs et protéagineux	...	18	52	...	1 %	3 %
Surfaces fourragères	399	180	273	22 %	10 %	15 %
dont prairies	65	95	169	4 %	5 %	9 %
Cultures industrielles	33	353	330	2 %	20 %	18 %
Maraîchages et fleurs	0	3	0	0 %	0,17 %	0 %
Vignes	148	25	8	8 %	1 %	0,45 %
Jachères	24	8	23	1 %	0,45 %	1,29 %

Source RGA/D.D.A 2000

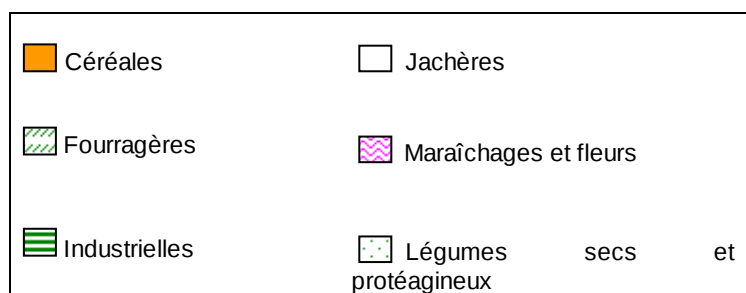
La production céréalière prédomine. Elle a diminué progressivement au profit des cultures dites industrielles (tournesol, pois, soja) qui constituent une part de plus en plus importante de l'assolement.

La prairie permanente et les cultures fourragères ont, dans un premier temps, diminué, comme activité l'élevage à laquelle elles sont généralement associées. Cependant, avec l'augmentation du cheptel, les cultures fourragères sont en augmentation.

Evolution des surfaces cultivées selon les cultures, en % de la S.A.U.



Type de cultures



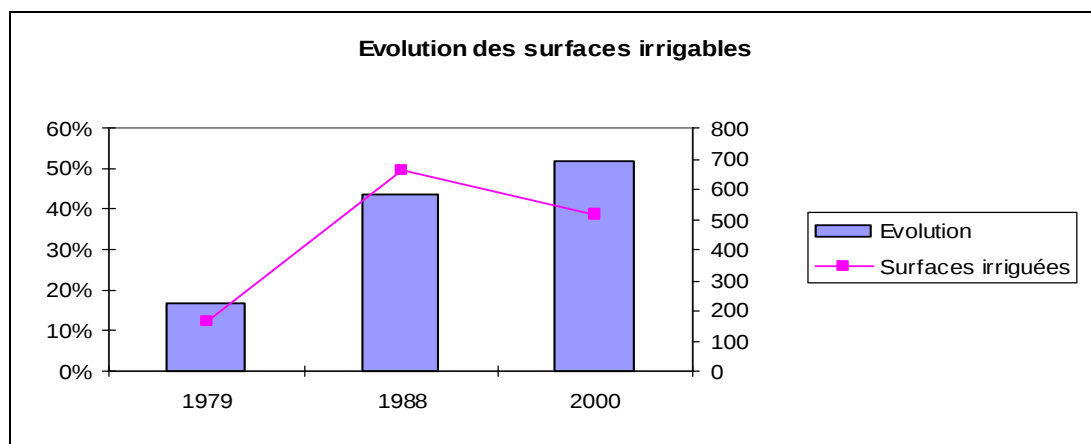
Représentant encore en 1978, 8 % des surfaces cultivées, la vigne est devenue résiduelle.

G - Irrigation

Evolution des surfaces irriguées

Superficie irriguée en ha			En % de la S.A.U.		
1979	1988	2000	1979	1988	2000
226	580	689	12 %	50 %	39 %

Source : Chambre d'agriculture/RGA D.D.A, 2000



Depuis 1979, les surfaces irriguées ont augmenté avec l'apparition dans l'assolement des cultures dites industrielles. Cependant, elles ne représentent plus que 39 % de la S.A.U. qui a diminué de 2 % depuis le dernier recensement.

1A.10 - SERVICES PUBLICS

Le patrimoine de la Commune se compose :

- d'une mairie
- d'une église, d'une chapelle et d'un cimetière
- d'une école
- d'une salle polyvalente
- d'une bibliothèque (adulte, scolaire).

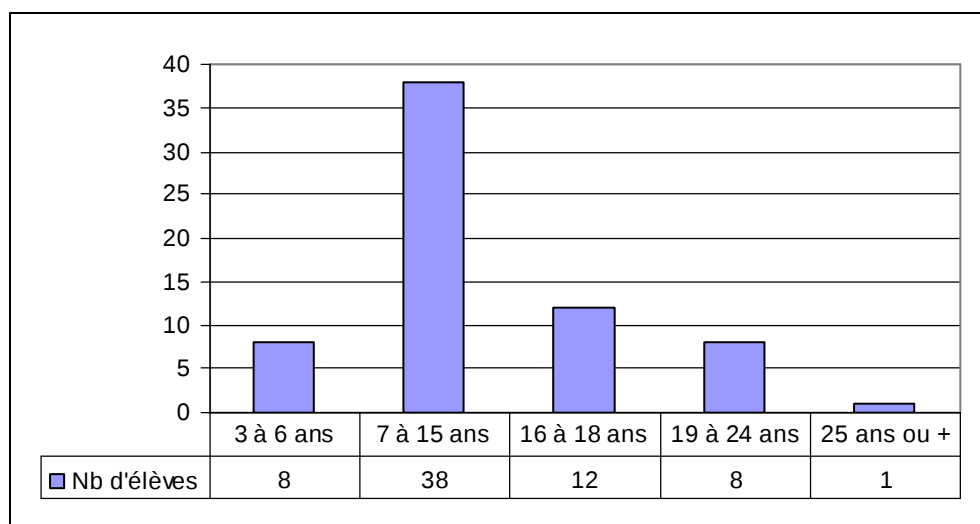
1A.10.1 - Education

La scolarisation des enfants en maternelle et primaire s'effectue en regroupement pédagogique avec les Communes de Launac et Saint-Cézert, en secondaire au collège de Grenade ou au lycée de L'Isle Jourdain. Les élèves du secondaire disposent pour s'y rendre du car de ramassage scolaire du Conseil Général avec un arrêt dans le village.

En primaire les enfants sont scolarisés à :

- Launac pour les petites et moyennes sections
- Saint-Cézert pour les enfants du deuxième cycle (Grande Section, CP, CE1)
- L'école de Le Burgaud accueille les enfants du troisième cycle (CE2, CM1, CM2).
Elle est équipée d'une cantine.

Nombre d'enfants burgaudains scolarisés selon l'âge :



Source Insee 1999

Selon les données municipales, le nombre d'enfants de Le Burgaud à la rentrée 2006 est de 29 en maternelle et 13 en premier cycle. Une deuxième classe est prévue pour la rentrée 2007.

1A.10.2 - Culture

La Commune de Le Burgaud est riche d'une vie associative et culturelle. Elle compte huit associations :

- un Comité des fêtes
- une M.J.C.
- un club de pétanque
- un club de tennis
- un club des aînés
- une association du café de Le Burgaud (théâtre, concerts, ...)
- une association de chasse, l'A.C.C.A.

1A.10.3 - Service public

Depuis 1999, une Agence Postale Communale a été créée afin de remplacer la poste qui menaçait de se désengager sur la Commune par manque de rentabilité.

1A.10.4 - Moyens de transport collectif

La Commune de Le Burgaud bénéficie du réseau départemental de transport des voyageurs avec une navette périurbaine de la ligne 889 (Le Burgaud, Saint-Cézert, Grenade) assuré par la S.E.M.V.A.T. et la tournée de la navette de rabattement ferroviaire sur Castelnau par Grenade.

1B - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1B.1 - DESCRIPTIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL

1B.1.1 - Paysage

La Commune de Le Burgaud a fait l'objet d'une étude paysagère réalisée par le C.A.U.E. en Avril 2003 retranscrite ci-après :

A - Relief et Hydrographie :

Le territoire communal est situé entre les dernières terrasses de la Garonne au relief peu accentué, proche de 160 à 170 mètres d'altitude, où domine l'horizontalité et dont les terres sont propices depuis le Moyen-Age à l'agriculture céréalière et l'élevage en pâture.

Il est bordé, sur sa partie Ouest, d'un relief plus marqué, généralement de collines aux sommets boisés qui annoncent les coteaux de Lomagne.

Les ruisseaux de La Goutoule, l'Echarnaud et le Marguestau parcourent la Commune avant de rejoindre la Garonne.

B - Couverture végétale

L'agriculture intensive prédomine laissant de larges espaces ouverts au regard.

La trame bocagère constituée de haies et des grands alignements d'arbres a disparu sur une grande partie du territoire communal à l'exception de sa partie Ouest ou coteaux boisés et parcelles cultivées alternent harmonieusement.

Les traces du maillage bocager y subsistent encore sous formes de haies composées d'une strate arborée et arbustive (arbres de haut-jet, cornouillers, aubépines, frênes, lilas, aubépines, ...) bordant le parcellaire agricole sur les flans et les bas de coteaux.

Ces formations végétales qu'il convient de préserver pour leur rôle environnemental méritent également d'être maintenues pour leur attrait paysager.

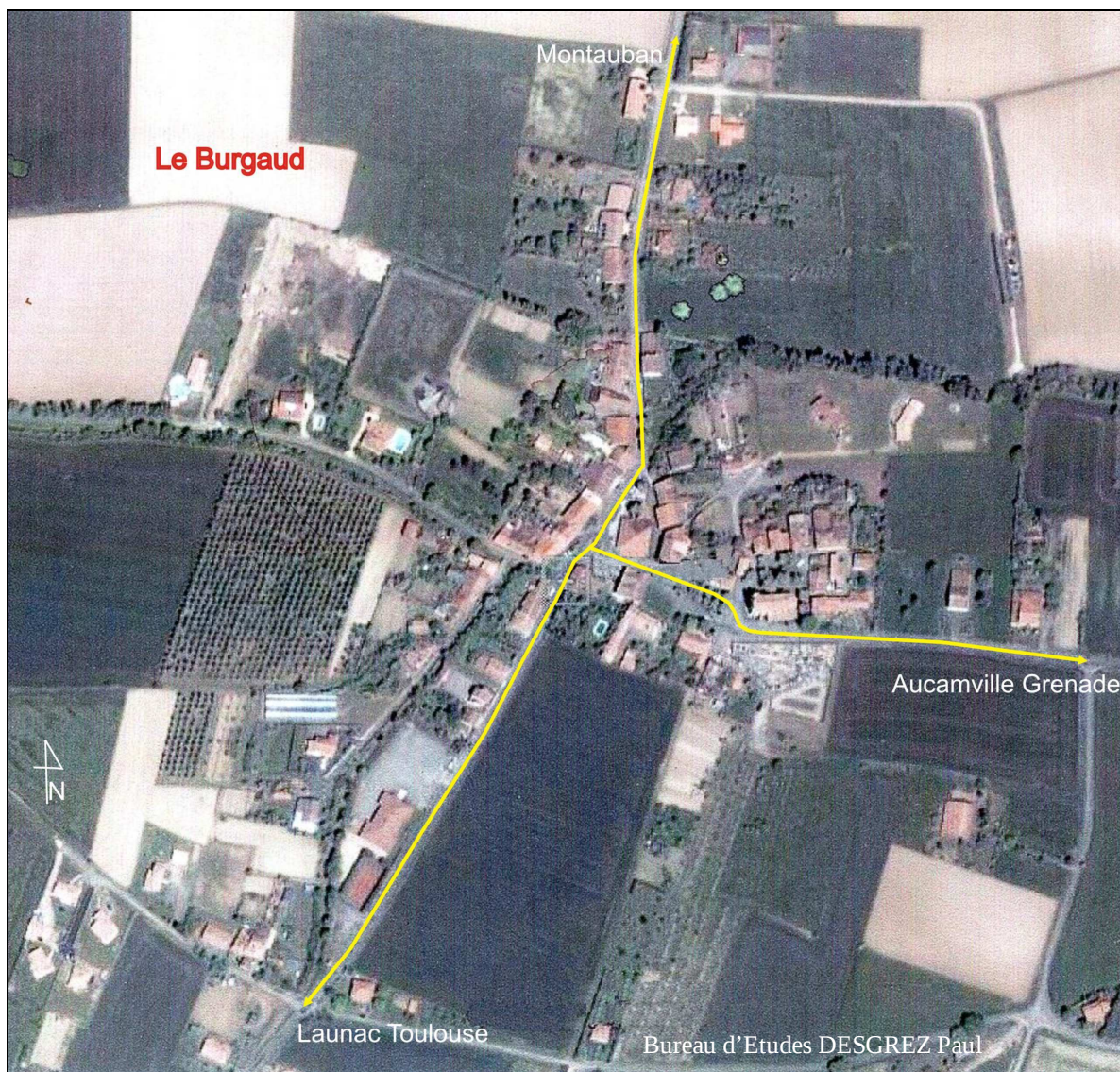
C - Implantation du village et distribution du bâti



Frange Sud-Ouest du village

La commune de Le Burgaud possède un noyau aggloméré ancien, autrefois entouré de remparts, qui s'est structuré initialement autour de l'église Saint-Jean-Baptiste alors fortifiée.

Le noyau historique s'est développé ensuite à proximité de l'église et de la halle le long de trois axes importants de communication.



L'église Saint-Jean-Baptiste



La Mairie

Le Burgaud garde l'aspect d'un village centre dont les maisons, implantées à l'alignement des rues, sont caractéristiques de l'architecture du Midi-Toulousain.



Alignement du bâti en continuité le long des voies d'accès



Place ou mail abrité de platanes. Fontaine ou noria



La halle



Le café associatif de Le Burgaud au cœur du village



L'urbanisation pavillonnaire est venue plus récemment s'implanter le long des voies d'accès créant un étirement du village. Ce tissu parfois très lâche pose des problèmes de desserte des équipements.

L'Ecole et la Salle des fêtes ont créé un second pôle d'attraction au Sud du village en raccrochant l'ancien hameau de Padouenc au bâti aggloméré villageois.

Sur le reste du territoire, l'habitat rural s'est récemment développé autour des exploitations agricoles encore en activité ou, au gré des opportunités foncières, le long de la R.D. 29 et dans les sites privilégiant la vue. Inséré dans des écrins boisés, il n'a pas de réel impact paysager, la Commune demeure ainsi globalement "préservée du mitage".

Quelques traits caractéristiques des lieux fondent l'identité de la Commune :

- Des coteaux boisés, caractéristique paysagère forte de la Commune, qu'il s'agira de protéger et de mettre en valeur, tout en pérennisant l'activité agricole.
- Des éléments végétaux : haies, bosquets, masses boisées à préserver.
- Un noyau villageois ancien, cohérent, mais des extensions plus récentes qui en affaiblissent les contours. Il convient donc de pouvoir traiter les entrées du village afin d'offrir une limite claire entre espace agricole et zone urbanisée.
- La logique d'extension urbaine devra se recentrer autour des nouveaux équipements publics (scolaires et sportifs). Compte tenu du développement envisageable autour du village, il faudrait songer à la création de voies de desserte permettant d'irriguer l'intérieur des "futurs zones U".
- Par contre, l'habitat rural, exclusivement lié à l'agriculture (fermes, bordes lauragaises) est dispersé sur le territoire communal et offre une grande fluidité entre paysage agricole et paysage construit. Il s'agira de le préserver en limitant le développement des hameaux (Etude paysagère C.A.U.E., Juin 2003).

D - Propositions du C.A.U.E.

- Le Nord du village :

L'entrée Nord du village, le long du R.D. 58, offre au regard une limite franche entre zone urbanisée et espace agricole, limite qu'il convient de préserver. L'urbanisation pourra être envisagée de part et d'autre du C.D. dans les espaces interstices "dents creuses".

Quelques parcelles pourront être loties en arrière de celles qui bordent le chemin communal de la forêt ; elles seront d'ailleurs prochainement raccordables au réseau d'assainissement collectif.

- Le Sud et l'Est du village :

L'extension du village sur sa partie Sud concerne le hameau de "Padouenc" qui s'inscrit désormais dans la continuité du village. Là, encore quelques espaces interstices pourraient accueillir des nouvelles constructions.

La platitude des terrains et l'environnement proche, parcelles loties entourées de haies et bosquets, devraient faciliter leur insertion dans le site.

Le secteur d'"Endanis", à l'Est, pourra faire l'objet d'une opération de viabilisation globale intégrant une liaison piétonne vers les équipements sportifs et une voirie nouvelle destinée à faire la connexion entre les deux voies communales qui le borde.

- Le hameau de "Peyroutet" :

Ce hameau construit d'un côté de la R.D. 47 peut tout à fait accueillir trois à quatre constructions complémentaires de l'autre côté de la route sans grand impact paysager.

Ces nouvelles habitations seront toutefois accompagner d'une végétation permettant de redessiner les limites assez nettes du hameau.

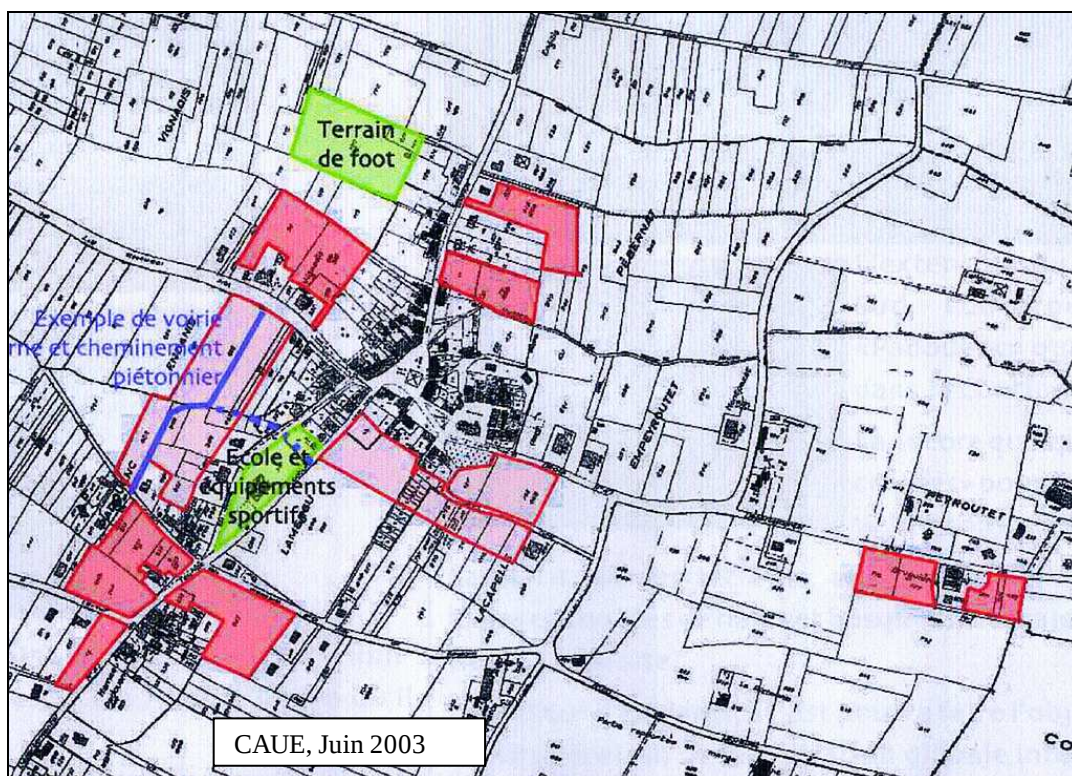
On incitera les riverains à border leur propriété de haies champêtres composées d'essences locales caractéristiques de l'environnement agricole du bourg.

- Le hameau de Naples :

Il est composé de quelques habitations de facture récente qui se sont établies le long d'un R.D. en limite Ouest de la Commune.

Insérées dans de petites clairières, ces habitations sont peu perceptibles d'un point de vue paysager mais la topographie et les boisements existants ne permettent guère d'étendre le hameau. Seules une ou deux maisons supplémentaires pourraient être envisagées.

- Le village



En rouge, figurent les zones d'urbanisation proposées par le C.A.U.E. en Juin 2003.

1B.1.2 - Protection des espaces boisés

A - Boisements

Le territoire de la commune de Le Burgaud est concerné par une forêt relevant du régime forestier : la forêt communale de Le Burgaud d'une surface de 145,80 ha.

Afin d'éviter notamment les risques d'incendie, l'impact sonore et paysager des exploitations forestières, plus généralement, afin de préserver le patrimoine naturel, paysager et économique que représentent les espaces boisés les périmètres constructibles de la Commune de Le Burgaud sont situés à l'extérieur des boisements et à moins de 40 m afin d'éviter une dégradation irréversible de l'espace forestier.

Dans le cadre du régime forestier, les défrichements sont soumis à autorisation administrative. Cette autorisation doit être préalable à l'autorisation d'occupation du sol.

Les bois et les forêts relevant du régime forestier sont annexés au P.L.U. de la Commune de Le Burgaud. Ils sont reportés sur le plan des servitudes et bois relevant du régime forestier, Annexe 4e du présent P.L.U.

Ces espaces relevant du régime forestier sont inscrit en zone N.

B - Z.N.I.E.F.F.

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F.) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Cet inventaire a pour objectif de recenser les zones importantes de patrimoine naturel national, régional ou local. Réalisé entre 1983 et 1989, il donne une image partielle mais synthétique des zones naturelles de France. Les Z.N.I.E.F.F. sont de deux types :

- Z.N.I.E.F.F. de type II : Ce sont de vastes ensembles naturels paysagers cohérents, au patrimoine naturel globalement plus riche que les territoires environnants,
- Z.N.I.E.F.F. de type I : Ce sont des zones souvent de plus petite taille situées ou non à l'intérieur des précédentes et qui se détachent par une concentration d'enjeux forts du patrimoine naturel.

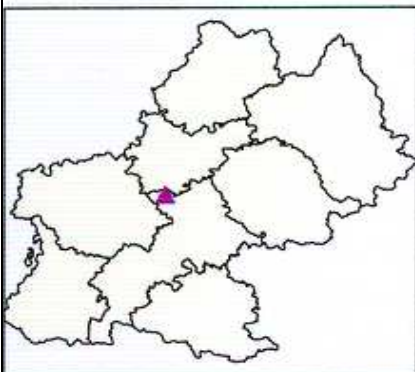
Le territoire de la Commune est concerné par une Z.N.I.E.F.F. de type 1 pour les bois de Le Burgaud, du Fonzau et de Galembrun couvrant également les Communes de Belleserre, Drudas, Launac et Beaupuy sur une surface totale de 529,2 ha, voir cartes informatives ci-après.



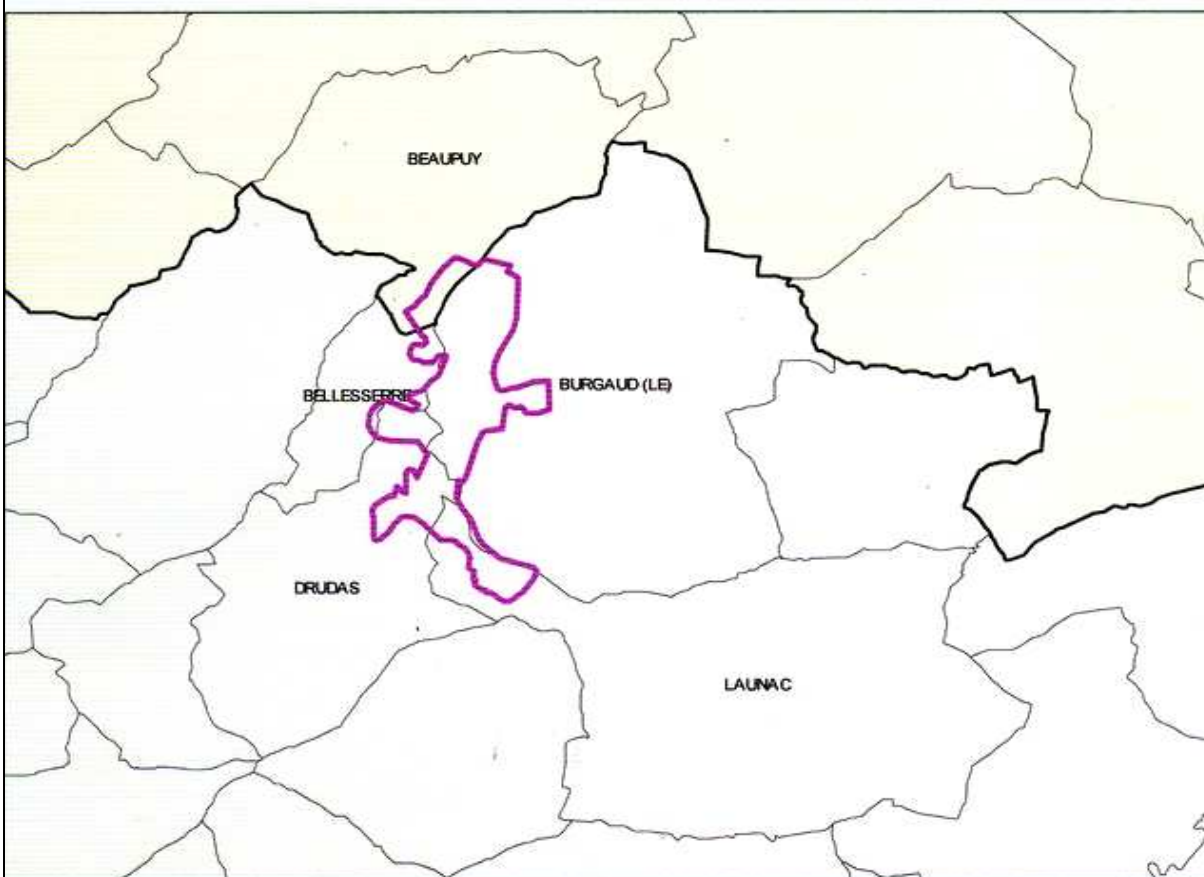
**Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
Type I
BOIS DU BURGAUD, DU FONZAU ET DE GALEMBRUN**

Code régional : 00000430

Code national : 73001026



Région(s) : MIDI-PYRENEES
Département(s) : HAUTE-GARONNE, TARN-ET-GARONNE
Commune(s) : BELLESSERRE, BURGAUD (LE), DRUDAS, LAUNAC, BEAUPUY



DIREN Midi Pyrénées - Cité administrative - Bât G - Bvd Armand Duportal - 31074 Toulouse Cedex



IGN SCAN 100 © MNHN/IEGB/SPN - MATE - DIREN MP

0 500 1000 Mètres



Code régional : 00000430

Code national : 730010264

ZNIEFF de Type I : BOIS DU BURGAUD, DU FONZAU ET DE GALEMBRUN

DIREN Midi Pyrénées - Cité administrative - Bât G - Bvd Armand Duportal - 31074 Toulouse Cedex

1B.1.3 - Protection du patrimoine archéologique

La Commune de Le Burgaud n'est pas, à ce jour, concernée par la Protection du patrimoine archéologique.

1B.2 - PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

"Pour chaque commune, les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sont consignés dans un Dossier Communal d'Informations (D.C.I.) ... ". Article premier de l'arrêté préfectoral du 13 février 2006. Celui-ci fixe le contenu du D.C.I. et recense en annexe les risques naturels et technologiques majeurs pris dans la Commune, leur périmètre associé et la liste des documents de référence auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

1B.2.1 - Risques naturels

A - Inondations

La Commune de Le Burgaud est recensée en tant que commune à risque connu en ce qui concerne les inondations, dans le dossier départemental sur les risques majeurs établi par la préfecture en Février 2005.

Le principal risque naturel recensé dans le pays, et dans le département de la Haute-Garonne (80 % des communes), est le risque d'inondation :

- Inondations de plaine (inondations lentes à partir de précipitations)
- Crues torrentielles
- Inondations par ruissellement urbain.

La législation actuelle n'oublie pas ce type de risques et les moyens d'y remédier :

- Loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques
- Loi du 2 février 1995 instituant des Plans de Prévention des risques
- Loi S.R.U. du 13 décembre 2000 imposant la prise en compte des risques naturels prévisibles
- Loi du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages
- Loi sur l'eau de 1992
- Circulaire ministérielles de Janvier et Février 1994 précisant la politique de l'Etat en matière de contrôle de l'urbanisation dans les champs d'inondation en prenant en compte les plus hautes eaux connues (P.H.E.C.).

Les espaces compris dans les champs d'inondation doivent être protégés de toute nouvelle urbanisation et toutes nouvelles constructions doivent être interdites dans le champ d'expansion de la crue de référence.

La Commune de Le Burgaud est concernée par les risques d'inondations liés à la rivière de "Marguestaud" en partie Sud de son territoire. Le champ d'inondation correspondant aux plus hautes eaux connues est retranscrit sur la cartographie informative de la D.I.R.E.N. établie en 2000. Ce champ d'inondation sert de base de référence pour l'élaboration du document d'urbanisme.

Le *"Document de référence des services de l'État de la région Midi-Pyrénées pour l'évaluation de l'aléa inondation et sa prise en compte dans l'aménagement"* a été réalisé en concertation avec les 8 directions départementales de l'Équipement de Midi-Pyrénées et la direction régionale de l'Environnement, validé par l'ensemble des préfets de Midi-Pyrénées lors de la Conférence Administrative Régionale de décembre 2003.

Le document a été envoyé par le Préfet à toutes les communes concernées.

Il a été notifié à la Commune de Le Burgaud au mois d'Avril 2004. Il constitue la base à prendre en compte lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Les espaces compris dans les champs d'inondation sur Le Burgaud sont protégés de toute urbanisation en étant en zone A du P.L.U (Voir annexe 4c).

B - Mouvements de terrain

La base de données sur les risques majeurs du ministère de l'environnement fait apparaître des arrêtés de catastrophes naturelles datant du 11 janvier 2005 en ce qui concerne les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et la réhydratation des sols, et du 9 octobre 2001 pour les inondations, coulées de boue.

Une procédure pour l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (P.P.R.N.) sur les mouvements différentiels de terrains liés au gonflement/retrait des sols argileux a été lancée sur l'ensemble des communes du département. Un P.P.R.N. a été prescrit par arrêté préfectoral le 4 février 2004 sur le territoire de Le Burgaud. Dès son approbation Il vaudra servitude d'utilité publique.

Le Projet de Prévention des Risques Sècheresse figure dans le Dossier Communal d'Information. Il est approuvé depuis le 31 décembre 2008.

1B.2.2 - Risques technologiques

A - Lutte contre le bruit

"La lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement" (article L 571.1 du Code de l'Environnement).

Les contraintes acoustiques liées à l'implantation des voies de circulation ont été prises en compte. La Commune de Le Burgaud n'est pas concernée pour le moment par celles liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs.

B - Elimination des déchets

"Toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme ou à l'environnement est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination" (article L 541.2 du Code de l'Environnement).

La commune n'est pour le moment pas concernée par le plan d'épandage d'une station d'épuration d'une autre collectivité.

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Haute-Garonne a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 juillet 2005. La Commune de Le Burgaud est comprise dans la zone 1 couverte par le syndicat mixte Decoset et les déchets traités à l'usine d'incinération de Bessières.

1B.2.3 - Risques sanitaires

La Commune de Le Burgaud est concernée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 instituant sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne une zone de surveillance et de lutte contre les termites. Les dispositions de cet arrêté sont consultables en Mairie.

1B.2.4 - Servitudes d'utilité publique

La Commune de Le Burgaud est concernée par la servitude T5 de dégagement de l'aérodrome de Toulouse-Blagnac et par le Plan de Prévention des Risques Naturels (Voir annexes 4a1 et 4a2 du présent P.L.U.).

1B.3 - EQUIPEMENTS

Article R 111-8 en vigueur, modifié par le Décret n° 2007-18 du 05 janvier 2007, article 1 II (Journal Officiel du 06 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007) : "L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans les conditions conformes au règlement en vigueur."

1B.3.1 - Assainissement

- La Commune de Le Burgaud est raccordée à une station d'épuration. Elle dispose d'un schéma d'assainissement et du dernier bilan opéré sur cette station le 20 août 2009 par le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne (Voir annexes).
- Afin d'assurer une gestion économe des sols, l'assainissement non collectif demeure limité et réservé aux zones à faible densité, conformément aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, à l'article 3 de l'arrêté du 6 mai 1996, compte tenu des problèmes de salubrité et de pollution des milieux qu'engendre la multiplication de ce type de rejets.
- La carte d'aptitude des sols existante autorise les constructions sur des parcelles de 2 500 m² minimum. La Commune de Le Burgaud souhaite maintenir cette autorisation pour les terrains constructibles situés hors périmètre de l'assainissement collectif de Le Burgaud.

1B.3.2 - Eau potable

"Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation " (article L 1321.1 du code de la Santé Publique).

Toutes les constructions de la Commune de Le Burgaud sont raccordées au réseau public d'adduction d'eau.

La délimitation des zones constructibles a été effectuée en corrélation avec la desserte d'eau potable.

Le plan du réseau d'eau potable figure en annexes 4b1.

Dans le respect des dispositions des articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme, la capacité des réseaux existants ou en cours de réalisation (voirie, eau potable, électricité ainsi que l'assainissement) est suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur.

1B.3.3 - Electricité

Dans le respect des dispositions des articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme, la capacité des réseaux existants ou en cours de réalisation (voirie, eau potable, électricité ainsi que l'assainissement) est suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur. Le plan du réseau électrique figure en annexes 4b2.

1B.3.4 - Réseau pluvial

Voir en annexes 4c.

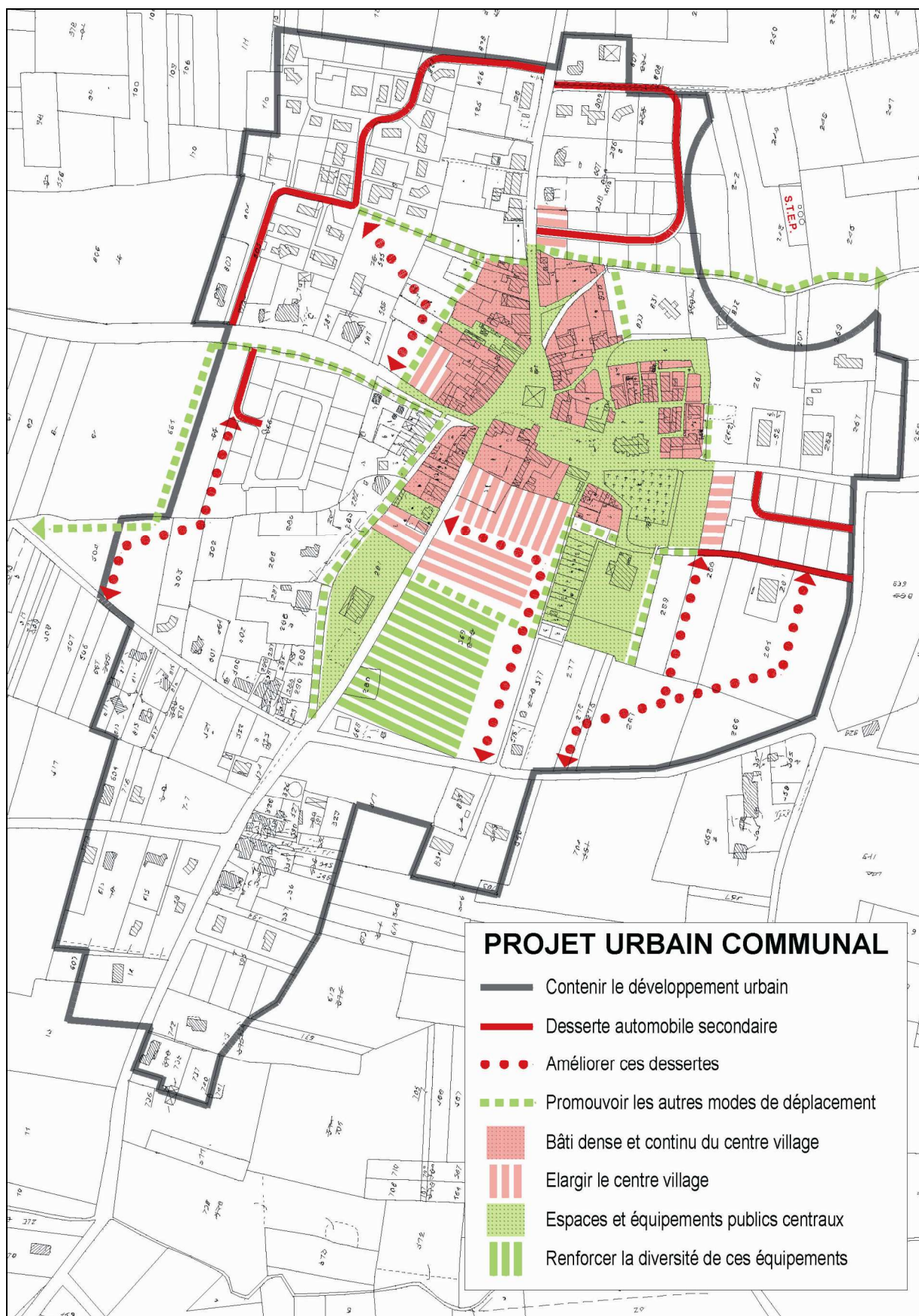
1C - CONCLUSION : BILAN, TENDANCES, ENJEUX

Au regard de ce diagnostic (forte augmentation du rythme de la construction et de la population avec une accélération dans les deux dernières années atteignant 8 % par an), **la Commune de Le Burgaud a décidé de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme pour assurer, à son village et son territoire, un développement durable** favorisant la mixité sociale et l'amélioration du cadre de vie de ses habitants tout en restant en deçà du rythme de la construction de ces deux dernières années, par :

- la création de réserve foncière pour de futurs équipements publics,
- le maintien de l'activité agricole,
- la préservation du caractère environnemental et paysager de son territoire,
- l'offre diversifiée de terrains constructibles.

Pour ce faire, la Commune a pour projet :

- de conduire son développement de manière harmonieuse dans l'esprit de la loi S.R.U. et dans le respect des enjeux environnementaux et paysager de son territoire en profitant principalement des capacités d'accueil que lui offre l'ordonnancement exceptionnel de son village,
- de fortement limiter la constructibilité hors du village centre. Limites estimées, côté Sud, au hameau du Padouenc,
- de classer systématiquement en zone agricole les terrains à bon potentiel agricole,
- de classer sans excès en zone naturelle les terrains, pour la plupart boisés, à forts enjeux environnementaux et paysagers,
- de confirmer l'agrandissement en cours de sa station d'épuration afin de permettre le développement à venir de son village centre,
- mais également d'améliorer son urbanité par la création de nouvelles voies internes et par l'apport d'un équipement sportif et de plein air au centre du village.



DEUXIEME PARTIE

2A - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime les éléments du **projet communal** sur lesquels la Commune souhaite s'engager tout en intégrant l'ensemble des facteurs, y compris contraignants issus du diagnostic.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Commune (Article L.123-1, 2° alinéa du Code de l'Urbanisme). Le projet de développement de Le Burgaud, exprimé par le P.A.D.D. et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la Commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme qui vise à :

- gérer l'espace de manière économe en promouvant un développement urbain maîtrisé,
- protéger et valoriser l'environnement et le patrimoine aussi bien naturel que bâti,
- renforcer la cohérence du Village par des actions d'aménagement de l'espace,
- répondre aux besoins en équipements de la population actuelle et à venir,
- renforcer son schéma communal d'assainissement.

Dans cet esprit, le P.A.D.D. se justifie par la volonté du Conseil Municipal de :

- préserver et diversifier le caractère résidentiel, attractif de la Commune en concentrant l'urbanisation (concertée avec le SCOT en devenir) sur son village centre,
- conforter l'excellence de ses équipements publics centraux par l'apport d'un équipement sportif et de plein air en centre village,
- compléter les liaisons internes du Village pour offrir un meilleur confort de déplacement hors des départementales et sans oublier les modes doux de déplacements,
- réaffirmer la vocation agricole traditionnelle de la Commune en protégeant une enveloppe foncière cohérente par des zones naturelles à fort impact paysager,
- mettre en valeur son patrimoine naturel et bâti par la valorisation de certains bois, de certaines constructions d'origine agricole d'intérêt architectural ou patrimonial et

de certaines continuités de chemins muraux à vocation de randonnée en "modes doux".

2B - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2B.1 - SITUATION AVANT L'ELABORATION DU P.L.U.

La Commune de Le Burgaud ne disposait pas de document d'urbanisme lui permettant de conduire son développement en préservant durablement son cadre de vie. Les demandes de permis de construire étaient appréciées, au cas par cas, par les agents des services instructeurs au regard des règles de constructibilité définies par le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

2B.2 - MOTIFS ET ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avec un P.L.U., la Commune se dote d'un document contractuel où les règles de constructibilité sont définies dans le Règlement du P.L.U. qui est la traduction sur tout son territoire de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Plusieurs raisons majeures ont, de manière conjointe, motivé l'élaboration du P.L.U. :

a - Augmentation de la pression foncière et la dégradation du cadre de vie :

Le développement de la Commune s'est vivement accéléré ces sept dernières années durant lesquelles sa population a augmenté de près de 13 %. La tendance s'est renforcée ces deux dernières années avec un taux annuel de construction de plus de 4 % par an (23 habitations en construction depuis 2005).

Les conséquences de ce développement sont perceptibles au travers d'un important mitage du territoire communal. L'urbanisation pavillonnaire est venue s'implanter, au gré des opportunités foncières, à la fois le long des voies d'accès créant un étirement du village et autour des exploitations agricoles encore en activité.

Au-delà de son impact sur le paysage, ce tissu, parfois très lâche, pose d'autres dommages, moins visibles mais tout aussi importants sur les finances publiques et la qualité de vie de ses habitants : dégradations et risques environnementaux, surcoût des équipements et des services publics, perte des liens sociaux au travers de l'absence de mixité sociale, ...

Ces deux dernières années, pour endiguer le phénomène, la Commune a marqué sa volonté de conduire ce développement sur le village en accueillant plusieurs lotissements au Nord-Est, à proximité du noyau aggloméré ancien. Des terrains communaux, à cette occasion, ont été vendus afin de pouvoir financer le nouveau groupe scolaire.

b - La volonté de maintenir et de maîtriser ce développement en portant de nouveaux projets :

Poursuivant l'objectif de conduire ce développement sur le village tout en assumant le rythme de la construction actuelle, afin de retrouver un équilibre entre développement et préservation du cadre de vie de ses habitants, la Commune a la volonté de porter de nouveaux projets en matière :

- D'urbanisme :

- * Confirmer la centralité du village,
- * Hors du village et de son environnement immédiat, limiter fortement à la seule constructibilité en extension limitée de l'existant,
- * Arrêter le mitage de l'espace rural,

- D'équipements :

- * Commencer la procédure pour le renforcement de la station d'épuration existante d'une capacité actuelle de 400 équivalents habitants,
- * Doter le village d'équipements sportifs et de plein air avec la désignation de leur future localisation,

- D'environnement :

- * Préserver les "jardins potagers" historiques situés entre la Mairie et le nouveau Groupe Scolaire,
- * Préserver les espaces naturels, les secteurs boisés et le paysage par le développement, entre autres, du tourisme "vert" (Exemple : Animaparc),
- * Préserver les chemins ruraux et les développer en créant des continuités,

- De déplacements :

- * Retrouver ou créer des continuités possibles de déplacements en "modes doux" avec les chemins existants.

c - Démarche d'élaboration d'un P.L.U.

Les études se sont déroulées en fonction de ces objectifs dans une démarche participative et consultative. Les élus ont été associés à la réflexion dès la première phase de l'étude et les administrés ont pu apporter leurs observations notamment lors de la Réunion Publique d'information.

La démarche d'élaboration d'un P.L.U. s'est déroulée de la manière suivante :

- Dans un premier temps, une analyse générale du territoire communal a été menée, tant du point de vue physique que démographique ou économique, afin de dresser un bilan de la situation actuelle de la Commune. Ce diagnostic, constitue la première partie du rapport de présentation. En quelque sorte photographie de la situation présente, ce premier constat révèle, au final, les évolutions en cours du territoire communal.
- Dans un deuxième temps, tendances et évolutions ont été mesurées et confrontées au regard des enjeux, des objectifs à atteindre, des projets et des souhaits de la Commune de Le Burgaud.

2B.3 - CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D.

A partir des enseignements du diagnostic et des enjeux, les orientations générales ont permis d'aboutir à des propositions concrètes qui trouvent leur traduction dans les choix retenus par la délimitation des zones du P.L.U.

Les choix retenus sont les suivants :

- Conduire le développement de l'urbanisation sur le seul village centre en s'appuyant sur l'ordonnancement exceptionnel du noyau aggloméré ancien et sa trame de voies et chemins de desserte; bref, un centre en bâti continu entouré de bâti en discontinu.
- Permettre quelques constructions aux entrées immédiates du village centre (au-delà du hameau du Padouenc au Sud et au seul hameau de Peyroutet à l'Est); ceci est abandonné à la suite des Avis et de l'Enquête Publique.
- Limiter fortement la construction hors du village centre au seul maintien des habitations existantes,
- La préservation des chemins existants et leur développement en confirmant des continuités en "modes doux" grâce à la mise en œuvre complémentaire d'emplacements réservés,
- La création de réserves foncières nécessaires aux équipements publics induits par le développement du centre village (voieries, assainissement collectif, préservation des jardins potagers, futurs équipements sportifs et de plein air, ...),

- La préservation du caractère environnemental et paysager du territoire de Le Burgaud en classant la plupart des espaces boisés à forts enjeux environnementaux et paysagers en zone naturelle tout en la limitant essentiellement à la ZNIEFF et aux coteaux boisés bordant le Marguestaud,
- Le maintien de l'activité agricole en protégeant les sols à bon potentiel agricole de toutes constructions par leur classement en zone A.

2B.4 - CAPACITES D'ACCUEIL DE POPULATION

L'objectif de maintenir le rythme actuel de la construction durant les quinze prochaines années devrait permettre à la Commune de Le Burgaud d'atteindre 900 habitants environ à l'horizon 2020 et 1100 environ à l'horizon 2030.

La Commune compte actuellement (2007) 610 habitants dont 216 bénéficient de l'assainissement collectif. Compte tenu du rythme actuel de la construction et des 23 habitations en cours de construction, la Commune doit accueillir à court terme une centaine d'habitants.

Les capacités d'accueil et les superficies des zones, présentées dans le document graphique du P.A.D.D., ont été calculées pour atteindre cet objectif en tenant compte de l'assainissement collectif.

Le dernier bilan opéré sur cette station le 20 août 2009 par le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne indique que "la charge résiduelle permettant d'accueillir de nouveaux abonnés est de 40 % soit environ 160 équivalents habitants". Il a cependant été décidé un emplacement réservé destiné à l'extension à venir de cette station d'épuration.



2C - JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

2C.1 - CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Rappelons que l'analyse diagnostic a démontré que la forte pression foncière subie lors de la dernière décennie s'est traduite par un étalement urbain très préjudiciable pour l'environnement et surtout très consommateur d'espace mettant même en danger la pérennité de l'activité agricole.

Parmi les grands enjeux en matière de développement durable, que la Commune a souhaité inscrire dans son P.A.D.D., figure la gestion économe des sols.

La poursuite d'une politique d'urbanisation au "fil de l'eau" dans la continuité de la dernière décennie ne peut qu'être contraire aux grands principes de gestion économe des sols prônés par la loi S.R.U. (article L 121-1 du Code de l'Urbanisme) et surtout par les lois dites "Grenelle 1" de l'environnement puis du "Grenelle 2" (qui sera votée d'ici la mi 2010).

A cela s'ajoutent les objectifs du SCOT Nord Toulousain (auquel appartient Le Burgaud) qui ont été affichés lors d'une réunion préparatoire en vue de l'élaboration du document d'orientation générale :

- accueillir des populations nouvelles en étant économe en matière d'espaces,
- fixer des règles de meilleures densités urbaines et d'économie de la ressource foncière.

Afin de répondre au mieux à ces objectifs, est apparu rapidement le principe du renforcement de l'assainissement collectif existant. Il est même envisagé de le rendre, à terme, plus performant, d'où la mise en œuvre d'un emplacement réservé en aval de son emplacement actuel.

A contrario, dans un souci de gestion économique et durable, les espaces partiellement urbanisés situés en dehors du village centre et de son hameau du Padouenc au Sud, après les Avis et l'Enquête Publique, ont été classés en zone agricole, donc gelés en zone Ah. Les deux petites zones Uc (assainissement non collectif) ont été supprimées au profit de zones agricoles Ah figeant ainsi le nombre d'habitations existantes.

Le gel du nombre des habitations existantes à assainissement non collectif en zone agricole va dans le sens d'une possible rentabilité économique des ouvrages de renforcement de l'assainissement collectif programmé.

Enfin, le parti d'aménagement retenu ne pourra que renforcer une cohésion sociale déjà forte sur ce village centre.

En conséquence, de ces choix, les zones prévues dans le P.L.U. sont les suivantes :

2C.1.1 - Zones urbaines (U)

Ce sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les zones U sont destinées à identifier les zones urbaines actuelles pouvant faire l'objet d'une densification ou de changements d'affectation.

La forme urbaine existante ou recherchée peut aboutir à des règles distinctes selon la zone afin de respecter le caractère des lieux et les typologies architecturales et urbaines.

Sur cette base, il se distingue trois types de zone (Ua et Ub; les deux zones Uc étant supprimées à la suite des Avis et de l'Enquête Publique) :

- Ua :

Cette zone a vocation principale d'habitation, de commerces, de services et de bureaux.

Elle correspond au secteur aggloméré ancien du village où le bâti est construit en continuité et à l'alignement sur voies publiques. La volonté communale est de préserver les qualités patrimoniales du noyau historique et de garantir une implantation harmonieuse des nouvelles constructions.

L'objectif est d'encourager la construction des espaces interstices et l'évolution du bâti en conservant les règles d'implantation du bâti ancien en continu, à l'alignement des voies, ou en léger recul, avec le souci de marquer les accès vers les nouveaux quartiers d'urbanisation. La hauteur des nouvelles constructions ne peut pas excéder 8 mètres afin de préserver le paysage urbain actuel.

La limite de cette zone Ua a été étudiée afin de donner la possibilité d'agrandir la partie continue et alignée sur les quatre sorties du noyau ancien.

Toute évacuation d'eaux usées au réseau d'assainissement collectif doit se faire par des canalisations souterraines.

- Ub :

La zone Ub est à usage d'habitation, à dominante pavillonnaire, de création relativement récente. Elle a vocation principale d'accueillir des habitations individuelles, des services et des bureaux.

Ce secteur comprend les espaces largement bâtis situés aux franges du noyau ancien et de l'ancien hameau de Padouenc, dans lesquels l'accueil de nouvelles constructions sera autorisé.

Cette zone est raccordée à l'assainissement collectif.

2C.1.2 - Zones à urbaniser (AU)

Les zones AU sont des zones de la Commune vouées à accueillir le développement urbain à venir tout en créant dans le cadre de leur aménagement les voies et cheminements nécessaires à l'amélioration des déplacements communaux. Elles permettent également de faire supporter les coûts d'aménagement aux habitants arrivants et non aux habitants en place.

Deux types de zones sont proposés :

- 1AU ouverte immédiatement à l'urbanisation (cela concerne une seule zone à proximité immédiate de la place centrale),
- 2AU non ouverte à l'urbanisation immédiate afin d'attendre la réalisation du renforcement de l'assainissement collectif mais également afin de parfaire la qualité urbaine du centre village (grâce surtout à la zone 2AUb qui conjugue densité et équipements sportifs et de plein air).

2C.1.3 - Zones agricoles (A)

La protection de l'activité agricole est un enjeu majeur pour la Commune. La zone A correspond aux espaces agricoles protégés en raison de leur valeur agronomique et leur potentiel économique.

Le règlement vise à assurer la poursuite de l'exploitation agricole et à favoriser l'activité agro-touristique, tout en préservant l'environnement et le paysage :

- L'agro tourisme est encouragé par une autorisation limitée du camping à la ferme, des meublés de tourisme et les chambres d'hôtes à condition d'une part que le camping soit contigu avec les constructions existantes et d'autre part que les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme soient intégrés dans les constructions existantes de l'exploitation agricole.
- Pour protéger l'environnement, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme au schéma d'assainissement communal.

Pour les terrains non couverts par la Carte d'Aptitude des Sols, une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis.

L'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles fait l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation,

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et ruisseaux est interdite.

- Pour limiter l'incidence des constructions agricoles dans le paysage :
 - * La hauteur des constructions est limitée à huit mètres pour les bâtiments à usage agricole, à l'exception des silos, et sept mètres pour les autres constructions.
 - * Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à vingt mètres de l'axe de toute voie publique.
- Pour préserver le patrimoine architectural, les constructions d'origine agricole présentant un intérêt architectural et patrimonial, font l'objet d'attentions particulières. Elles sont repérées sur le document graphique du présent P.L.U.
- Afin de stopper le "mitage" actuel, les habitations existantes en zone agricole sont identifiées en zones Ah (identification plus claire que les Nh précédentes).

2C.1.4 - Zones naturelles et forestières (N)

Cette zone comprend divers espaces naturels. Les bois de cette zone sont voués à être préservés voire à être accrus en surface.

Le règlement vise d'une part à préserver le caractère naturel et continu des espaces non bâtis, d'autre part à permettre que des activités de loisirs (par exemple : "Animaparc") puissent y trouver les modalités de leur développement dans le respect des sites dans lesquels ils s'insèrent, entre autres par la mise en œuvre des continuités de chemins ruraux.

Les occupations et utilisation du sol sont soumises à des conditions particulières ; à savoir, les aires de sports, de jeux et de loisirs ouvertes au public avec ou sans superstructure et accompagnées des aires de stationnement nécessaires. Après les Avis et l'Enquête Publique, les zones N ont été limitées au strict nécessaire et, ainsi, ne comportent plus d'habitations existantes. Il n'existe donc plus de zones Nh.

2C.2 - SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U. ET INCIDENCES SUR LE DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN

Superficie totale de la Commune : **2 418 ha** pour **692 habitants en 2010**.

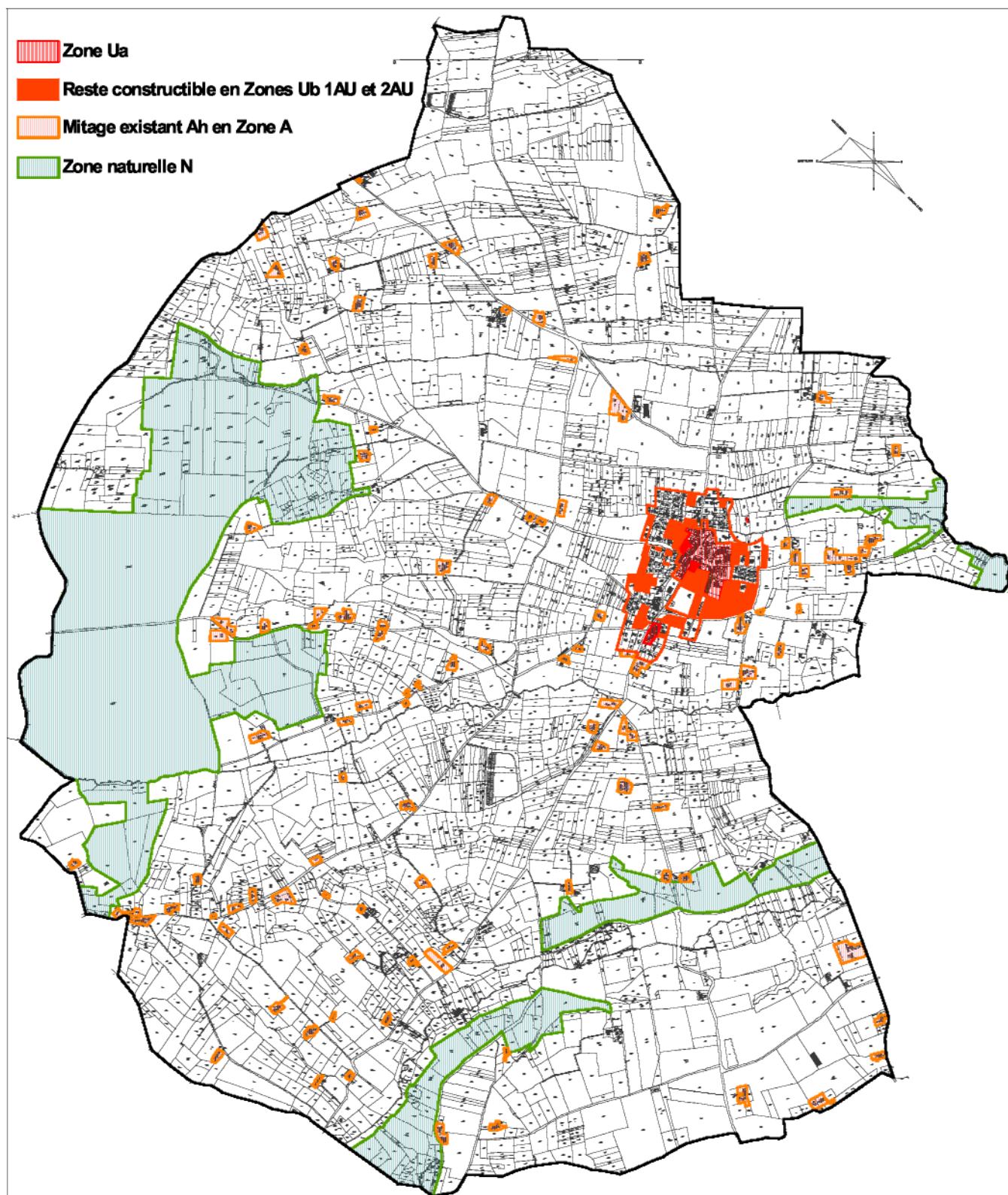
Nombre de personnes par habitation : 2,5 (pour le calcul du nombre d'habitants correspondant au nombre d'habitations).

Après les modifications demandées par les Avis, l'Enquête Publique et surtout par le Syndicat mixte du SCOT Nord Toulousain, le tableau suivant donne la décomposition de la surface de la Commune en diverses zones du P.L.U. ainsi que les surfaces restant objectivement à construire :

	Surfaces des zones		Dont reste constructible		
	En ha	En %	En ha	Constructions en +	Habitants en +
Ua	9,12	0,38		22	
Ub	30,93	1,28	4,94	50	
Uc	supprimée				
1 AU	1,39	0,06	1,39	13	
2 AU	10,47	0,43	7,67	85	
N	375,85	15,54			
A	1 990,24	82,31			
	2 418,00	100 %	14,00	170	425

N.B. : Les calculs ont été réalisés sur la base de terrains moyens de 500 m² par logement pour la zone Ua, 900 m² pour la zone Ub et pour les zones 1AU et 2AU. Et enfin, avec 2,5 habitants par logement.

SURFACES RESTANT CONSTRUCTIBLES correspondantes au tableau précédent.



2D - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

En fonction de l'article R 123 2-4° du Code l'Urbanisme, le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et expose la manière dont est prise en compte sa préservation et sa mise en valeur. Il s'agit par conséquent :

- de présenter les incidences ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, les paysages, le milieu écologique, les risques de nuisances et de pollutions...
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

2D.1 - IMPACT SUR LE PAYSAGE

Le paysage de Le Burgaud se recompose. Les mutations de l'activité agricole et l'expansion récente de l'urbanisation viennent en modifier la perception.

L'impact de ces évolutions sur le territoire de Le Burgaud a d'autres conséquences, moins visibles mais tout aussi importantes sur les finances publiques et la qualité de vie de ses habitants : surcoût des équipements et des services publics, perte des liens sociaux au travers de l'absence de mixité sociale, dégradations et risques environnementaux ...

L'objectif de la Commune est donc moins de contrarier cette mutation, fruit d'une évolution économique et sociétale, que de l'accompagner en recherchant un équilibre entre le développement nécessaire de la Commune et la préservation de son cadre de vie dont le paysage rural est une composante majeure.

Ainsi, la politique de préservation du paysage de la Commune de Le Burgaud ne saurait être évaluée à la somme de mesures spécifiques de protection de ses composantes paysagères. Elle résulte d'une vision d'ensemble que porte, par ses orientations et ses choix, le projet de développement urbain :

- L'arrêt du mitage de l'espace rural et de l'enclavement du parcellaire agricole, en recentrant le développement urbain principalement sur le village centre,
- La préservation des chemins en voulant promouvoir des continuités pour les déplacements en "modes doux".

- La protection des espaces naturels et de leurs boisements ainsi les coteaux boisés du ruisseau Le Marguestaud et la Forêt communale classée d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.), qui sont des caractéristiques paysagères fortes de la Commune.
- La protection architecturale et patrimoniale des bâtiments agricoles non habités, accompagnée de mesures spécifiques (voir Règlement et document graphique du P.L.U.).

Ces choix trouvent leur traduction dans le règlement et son document graphique (voir 2B du présent Rapport de présentation : Orientations d'Aménagement retenues pour établir le P.L.U.).

2D.2 - IMPACT SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES BOISEMENTS

Le P.L.U. est l'occasion pour la Commune de protéger les milieux naturels de son territoire, des conséquences d'un développement urbain non maîtrisé.

Celles-ci sont nombreuses : pollutions des sols, des nappes phréatiques et des ruisseaux, colonisation des espaces naturels et des boisements par l'habitat pavillonnaire avec des conséquences sur la faune et la Flore, ...

Aussi, les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable porte plusieurs objectifs et mesures concrètes de préservation accompagnant, voir encadrant, le développement urbain de la Commune :

- Protection des sols, des nappes phréatiques et des ruisseaux contre les effluents urbains et agricoles :

- * Pour répondre aux besoins futurs de sa population en termes d'assainissement collectif, la Commune a le projet de doter le village d'une station d'épuration de type roseau qui viendra prendre le relais de la station d'épuration existante (voir liste des emplacements réservés et document graphique du P.L.U.),
- * La carte d'aptitude des sols autorise les constructions sur des parcelles d'une superficie maximale de 2 500 m² nécessaire à l'efficacité de l'assainissement individuel. La Commune de Le Burgaud maintient cette autorisation pour les terrains éventuellement constructibles situés en dehors des zones d'assainissement collectif.

* Pour les terrains non couverts par la carte d'aptitude des sols, cela concerne les zones agricoles, une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis (zone A, article A4 - 2 du règlement du P.L.U.).

Est également réglementé dans le même article, l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles,

* L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et ruisseaux est également interdite (zone A, article A4 - 2 du règlement du P.L.U.).

* Le zonage pluvial communal ainsi que le règlement pluvial associé de la Commune de Le Burgaud concerne tout le territoire communal (voir annexe 4c Schéma Communal Eaux Pluviales).

- **Protection des espaces naturels, des boisements :**

L'agriculture de type industrielle et le développement de l'urbanisation, en provoquant une fragmentation écologique des paysages et des écosystèmes, sont à l'origine d'un appauvrissement de la biodiversité. Les conditions favorables à la vie et à la circulation des espèces sont perturbées voire interrompus.

Le territoire de Le Burgaud est riche d'une continuité d'espaces naturels, de boisements et de ruisseaux qui jouent le rôle de **corridors de circulation et de zones tampons** qui sont essentiels à la migration et la dispersion de nombreuses espèces. Les plus importants sont ceux de la forêt communale du Burgaud et ceux des coteaux boisés du Marguestaud.

Celle-ci est recensée comme Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.). Elle s'étend aux bois, du Fonzaud et de Galembrun, situés sur les Communes voisines (voir carte informative page 40, Rapport de présentation). Elle a fait l'objet d'un Arrêté d'Aménagement Forestier par le Préfet de la Région Midi-Pyrénées, Préfet de la Haute-Garonne en date du 13 mars 2008.

* La plupart de ces espaces naturels et de ces boisements sont désormais protégés de constructions complémentaires par leur classement en zone N (voir règlement et document graphique du P.L.U.).

Ces espaces ont pour vocation à être multifonctionnels et donc à accueillir notamment des activités de loisirs dont les modalités de développement sont assujetties au respect des sites dans lesquels ils s'insèrent.

* La Commune est parcourue par de nombreux ruisseaux et cours d'eau qui sont autant de corridors de circulation et de migration, essentiels à l'équilibre des milieux. Le plus important est le Marguestaud qui traverse le territoire communal dans sa partie Sud. La protection de ces milieux résulte indirectement de la protection supra-communale contre les risques d'inondation. Les espaces compris dans leurs champs d'inondation sont protégés de toute urbanisation (voir Rapport de présentation, Cartographies Informatives, pages 39, 40 et document graphique du P.L.U.).

La plupart des boisements qui les accompagnent sont également protégés par leur positionnement en zone naturelle.

L'ensemble de ces mesures de protection a pour effet de restituer et de préserver de manière durable, pour le territoire communal, un maillage écologique qui atténue voire supprime dans certains cas les effets du morcellement des paysages et des milieux.

Les bénéfices directs ou indirects, mesurables dans le temps, pour la Commune de Le Burgaud sont d'ordre écologique et paysager :

- **Maintien des équilibres naturels par la création de zones tampons entre le milieu naturel, l'activité agricole et les zones d'habitat (voir document graphique du Règlement du P.L.U.),**
- **Restauration du potentiel de biodiversité et entretien du capital,**
- **Amélioration de l'épuration des eaux et de la ressource en eau,**
- **Valorisation du tourisme vert,**
- **Intégration de l'environnement dans l'aménagement urbain**
(voir document graphique du Règlement du P.L.U., trames vertes aux abords Est du village et maintien des jardins potagers au cœur du noyau villageois).

2D.3 - IMPACT SUR L'AGRICULTURE

L'agriculture est une composante majeure de l'activité économique de la Commune de Le Burgaud. Elle occupe 74 % de la Surface communale Agricole Utilisée et représente encore 10 % de la population active (voir Rapport de présentation).

L'activité agricole apparaît cependant fragilisée, dans une région agricole classée en zone de handicap naturel, qui a vu disparaître en vingt ans 1/3 de ses exploitations. En pleine mutation structurelle, dans un devenir économique incertain car suspendu aux éventuels changements d'orientations de la Politique Agricole Commune, l'activité compte une population vieillissante ; 86 % des agriculteurs ont plus de 40 ans tandis que le potentiel de jeunes repreneurs reste faible. Dans ce contexte, la reprise d'exploitation sur le territoire de Le Burgaud apparaît d'autant plus incertaine que le foncier agricole est détenu à plus de 50 % par des non-agriculteurs (voir Rapport de présentation, et Diagnostic agricole page 22).

Si l'agriculture de type industriel, présente sur le territoire communal, est souvent généralement dénoncée comme une activité polluante en raison de ces effets induits sur l'environnement et sur la ressource en eau, elle participe également, bien que ce ne soit pas sa vocation première, à l'entretien du paysage et à sa composition. Ainsi, les prairies et les surfaces fourragères sont en augmentation sur le territoire communal.

Importance économique et fragilité structurelle de l'activité, entretien du paysage, sont les trois raisons majeures qui ont amené la Commune à faire de la protection de l'activité agricole l'une des grandes orientations de son Projet de Développement et d'Aménagement Durable.

L'activité agricole de la Commune est à la fois orientée vers les productions végétales et animales. Dans les conclusions de son diagnostic établi en 2003, la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne a insisté sur la prise en compte de ces spécificités. A l'échelle communale, les mesures de protection de l'activité agricole consistent pour l'essentiel à préserver le potentiel de production et les conditions de développement de ses exploitations :

- Préservation du potentiel de production :

Pour garantir le maintien des exploitations existantes, le développement urbain est conduit :

- * Essentiellement sur le village centre,

- * Les secteurs 2AU sont fermés à l'urbanisation. Ils ne seront ouverts que par décision municipale lorsque les zones ouvertes seront arrivées à capacité et que la capacité de l'assainissement collectif sera suffisante.

- Préservation des conditions nécessaires à son développement :

La proximité de l'habitat pavillonnaire avec les bâtiments d'exploitations, notamment ceux destinés à l'élevage, et l'enclavement du parcellaire agricole provoquent des conflits de voisinage en raisons des nuisances de toutes sortes occasionnées par les activités de production. Il a également pour effet réciproque de contrarier, voire de rendre impossible à long terme, l'évolution de l'activité en gênant ou interdisant ses extensions et en rendant difficile les accès à l'exploitation.

Dans l'objectif de ne pas hypothéquer le développement durable de l'activité agricole de la Commune, les zones de construction sont :

- * Eloignées des bâtiments d'exploitations pour éviter les nuisances,
- * Rattachées à des noyaux d'habitations existants pour ne pas enclaver le parcellaire agricole.

L'ensemble de ces mesures trouve sa traduction dans le règlement et le document graphique du P.L.U.

Pour pérenniser l'activité agricole sur la Commune, l'ensemble des terres et des exploitations agricoles est désormais classé en zone A. Seules les constructions agricoles et les aménagements d'habitations existantes (Ah) y sont autorisées.

D'autres mesures importantes pour le paysage, la qualité du cadre vie des habitants de la Commune, participent, de manière indirecte à la pérennisation de l'activité agricole. Ainsi, la création de zones tampons, entre l'activité agricole, l'habitat et le milieu naturel favorisent pour l'avenir, la protection des cultures conduite en lutte intégrée.

2D.4 - IMPACT SUR LE SOL ET LE SOUS-SOL

La protection du sol et du sous sol découle d'aménagement et de mesures spécifiques prises en compte pour la préservation de l'environnement (voir paragraphe précédant, impact sur l'environnement, Rapport de présentation) et de mesures particulières concernant :

- Le réseau d'alimentation en eau potable et la ressource en eau :

L'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Save et Garonne. Bien qu'il n'existe pas de captage de l'eau potable sur la Commune, la ressource en eau est protégée durablement des pollutions des effluents domestiques par le schéma d'assainissement et des effluents agricoles par la réglementation des rejets en zone agricole.

- Le traitement des déchets :

La Commune n'est pour le moment pas concernée par le plan d'épandage d'une station d'épuration d'une autre collectivité.

Depuis 2005, l'élimination des déchets, ménagers et assimilés, est encadré par le plan départemental de la Haute-Garonne. La Commune de Le Burgaud est comprise dans la zone 1 couverte par le syndicat mixte Decoset et les déchets traités à l'usine d'incinération de Bessières.

2D.5 - IMPACT SUR LES DEPLACEMENTS

L'accueil de nouvelles populations implique un accroissement des déplacements sur le territoire communal. Près de 75 % des trajets domicile - travail de la population active, sont effectués en voiture et pour l'essentiel, à destination de l'agglomération toulousaine (moins de 40 km).

Les déplacements en transport en commun sont peu élevés malgré la desserte du réseau départemental de transport (Le Burgaud, Saint-Cézer, Grenade) assuré par la S.E.M.V.A.T. et la tournée de la navette de rabattement ferroviaire sur Castelnau par Grenade (voir le Rapport de présentation, navette domicile travail page 20, et moyens de transports collectifs page 30).

Au regard de ces données, il est raisonnable d'envisager que l'essentiel des déplacements se poursuivra en voiture. Les choix retenus dans le P.A.D.D., de recentrer l'essentiel du développement urbain sur le village et ses équipements, de façon moindre sur le hameau de Naples, impliquent une augmentation de circulation sur leur desserte routière, préservant ainsi le réseau de voies communales de qualité moyenne (voir page 10, Voies de communication de la Commune, Rapport de présentation).

La hiérarchie des voies de desserte se trouve ainsi renforcer. La R.D. 47, vers Grenade, absorbera donc l'essentiel de cette augmentation. Celle-ci traverse le village et le hameau de Naples. L'augmentation attendue de son trafic, aura un faible impact en termes de nuisance sonore et de sécurité pour les villageois. Cette route départementale constitue, à l'échelle du Canton, et pour les Communes riveraines, un axe secondaire de circulation.

Cependant, pour diminuer cette incidence, afin de réduire l'usage de la voiture, le projet de développement du village permet de favoriser la réduction des déplacements domestiques par la création de liaisons en "modes doux" avec un maillage entre les quartiers et les services.

Ces choix trouvent leur traduction dans le règlement et son document graphique (voir Emplacements Réservés et Plans de Zonages).

2D.6 - IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE, LA SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES

- Impact sur la santé :

L'impact du P.L.U., sur la santé publique par la pollution de l'air, de l'eau et par les nuisances sonores n'amène aucune conséquence qui serait dommageable pour la santé des habitants de la Commune.

La Commune de Le Burgaud n'était pas concernée par les risques et les nuisances liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs.

La Commune n'a pas prévu dans son projet de développement d'accueillir dans ses zones urbanisables d'activités polluantes et aucuns des secteurs de développement urbain ne se trouvent traversés ou à proximité de voies de communication présentant des contraintes acoustiques.

Les choix pris en matière d'urbanisation, de préservation des milieux, d'équipements publics, décrits dans les paragraphes précédents, ont eu pour objectifs de réduire les effets du développement mais plus fortement de profiter du développement pour améliorer durablement la qualité de vie de ses habitants (assainissement, chemins piétonnier, création de zones naturelles, ...).

- Impact sur la sécurité des biens et des personnes :

Aucuns des choix retenus ne met la sécurité des biens et des personnes en péril en les exposant aux risques naturels recensés sur la Commune, dans le Porter A Connaissance du préfet et consignés dans le Dossier Communal d'Information depuis l'arrêté préfectoral de 2006 (C.I.S.).

Au contraire, les zones urbanisables sont éloignées des zones inondables, et des espaces présentant une forte déclivité car potentiellement soumis aux risques de glissement et de coulées de boues.

2D.7 - IMPACT SUR LE PATRIMOINE

A l'exception du bâti agricole présentant un intérêt architectural, la préservation du patrimoine n'a pas fait l'objet de mesures spécifiques de préservation. Cependant, comme le paysage auquel il est étroitement associé, le patrimoine communal a bénéficié dans toutes ses déclinaisons, de choix qui ont contribué au final à le valoriser et le protéger.

- Patrimoine paysager :

La protection patrimoniale du paysage a été prise en compte dans les choix du projet de développement du seul village centre.

Le projet de développement urbain, en figeant les effets du mitage, redéfinit des limites franches entre zones bâties et terres agricoles, redonnant au village et aux zones urbanisées une silhouette d'une plus grande lisibilité.

S'appuyant sur les franges du noyau aggloméré ancien, il permet des continuités en alignement avec le bâti existant sur rue. L'essentiel du développement urbain pavillonnaire s'intègre ainsi, sans rupture, en confortant l'existant, ou en s'abritant derrière dans l'alignement les façades alignées sur rue de ses constructions.

- Patrimoine environnemental :

La protection patrimoniale de l'environnement participe également de la protection patrimoniale du paysage en préservant certains éléments de sa composition. Ainsi le classement en zone naturelle opère la préservation des milieux naturels et des boisements qui leur sont associés en conservant la richesse remarquable du potentiel faunistique floristique du territoire communal. Elle lui offre ainsi les conditions nécessaires à son enrichissement et à ses évolutions.

2D.8 - IMPACT SUR LA VIE SOCIALE

L'impact sur la vie sociale se décline sur l'une des orientations fortes du projet communal : favoriser la mixité sociale.

Le développement de la mixité sociale était un objectif affiché du P.A.D.D. qui trouve désormais sa traduction dans l'offre souhaitée d'une plus grande variété de superficies constructibles.

Cette diversité est obtenue d'une part, en recentrant le développement urbain essentiellement sur le village et d'autre part, en densifiant de manière progressive l'habitat à proximité des équipements publics et du noyau ancien.

La densification progressive à partir du noyau ancien résulte de la présence de l'assainissement collectif et du choix du coefficient d'occupation des sols dans les zones à urbaniser et ouvertes immédiatement à l'urbanisation (1AU).

Ce développement s'accompagne d'un maillage de liaisons en "modes doux" permettant de rejoindre les équipements publics.



2E - COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES

2E.1 - LA LOI S.R.U., LA LOI URBANISME ET HABITAT ET LES ARTICLES L.110 ET L.121.1 DU CODE DE L'URBANISME

Les articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme ont présidé la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Le Burgaud. Ce dernier respecte donc l'esprit et les principes fondamentaux des lois S.R.U. et Urbanisme et Habitat.

- 1) Il garantit *"sans discrimination, aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources"* et assure *"la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes"*. En effet, le P.L.U. prend en compte ce souci de diversité et de mixité.

Le P.L.U. de Le Burgaud délimite des **zones Ua, Ub, (Uc supprimée), 1AU et 2AU (non encore ouverte)** suffisamment importantes et diversifiées pour offrir un choix varié à la population future (constructions, réhabilitation du Village et son extension) aussi bien en termes de localisation que de surface. Afin de favoriser la **mixité sociale**, le P.L.U. incite à prévoir deux types de C.O.S. fort (proche du centre village) et plus faible en s'éloignant.

La totalité des zones U est desservie par les réseaux, ou aisément raccordable (zones 2AU), ce qui garantit **l'équité spatiale** et l'égal accès aux structures et infrastructures à la population de Le Burgaud.

- 2) Il *"gère le sol de façon économe, assure la protection des milieux naturels et des paysages"* et promeut *"une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile, la préservation et la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques naturels et des pollutions"* :

- dans une optique de développement durable, **le P.L.U. préserve 98 % de la superficie communale (zones A + zones N)** de toute urbanisation nouvelle à usage d'habitat permettant ainsi de protéger les secteurs les plus sensibles, les éléments paysagers et patrimoniaux. Le développement urbain au Sud et à l'Est du Village ne porte pas atteinte au développement de l'agriculture, ni à l'environnement, un juste équilibre ayant été trouvé,

- afin de favoriser **les échanges hors Départementales** et de mettre en place des moyens alternatifs aux **déplacements** automobiles, des cheminements en "modes doux" et des nouvelles voies de désenclavements seront créés. Pour ce faire, des emplacements ont été positionnés dans les "Orientations d'aménagements".

3) Il "assure la sécurité et la salubrité publiques" en prenant en compte la localisation des réseaux pour les zonages U et AU mais aussi la desserte en voies de communication.

Il garantit également, dans son zonage, que toutes les zones Ua, Ub et 1AU, qui sont équipées en assainissement collectif à l'heure actuelle et que les zones 2AU le soient rapidement grâce au renforcement déjà en cours de programmation de sa station d'épuration.

4) Il prend en compte les questions de *sécurité routière* :

- dans le règlement, les articles 3 de chaque zone définissent les conditions de desserte et d'accès des zones urbanisées ou d'urbanisation future, selon des principes de sécurité et de salubrité, en veillant notamment à éviter la création de nouveaux accès tout en préconisant d'éviter les voies en impasse, pour fluidifier le trafic,
- des emplacements réservés ont été instaurés pour corriger certaines voies et certains tracés peu sûrs, et permettre un développement sécurisé de l'urbanisation.

2E.2 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les dispositions du P.L.U. ne compromettent aucune des Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire communal. Celles-ci peuvent être consultées dans le dossier du P.L.U.

2E.3 - LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Il n'existe, pour l'heure, pas de DOG du S.C.O.T. approuvé sur le territoire de Le Burgaud.

Cependant, au vu du PADD du SCOT et dans le but d'anticiper, le Syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain a émis un Avis sur le Projet de PLU arrêté par la Commune de Le Burgaud. Le présent PLU approuvé le 29 novembre 2011 y répond positivement.

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION	1
1 PREAMBULE.....	3
2 OBJETS DE LA MODIFICATION	4
3 CONTEXTE DE LA MODIFICATION	6
3.1 Contexte géographique.....	6
3.2 Contexte démographique.....	7
3.3 Contexte agricole, urbain, environnemental et paysager	8
4 LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE.....	10
5 JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION	12
5.1 Objet n°1 : Ajustement de certaines dispositions réglementaires	12
5.2 Objet n°2 : Suppression du pastillage en zone agricole	17
5.3 Objet n°3 : Ajustement des emplacements réservés.....	22
5.4 Objet n°4 : Ajustement des bâtiments pouvant changer de destination	26
5.5 Objet n°5 : Révision de l'ensemble des périmètres de protection et de précaution de 100m autour des exploitations agricoles.....	30
5.6 Objet n°6 : Suppression des poteaux incendie sur le règlement graphique.....	32
5.7 Objet n°7 : Mise à jour des périmètres de la zone inondable	37
5.8 Objet n°8 : Agrandissement et création d'une orientation d'aménagement sur le secteur 1AUa	39
5.9 Objet n°9 : Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUb	49
6 ANNEXE.....	63

1 PREAMBULE

Le PLU de la commune de Le Burgaud a été approuvé le 29/11/2011.

Cet additif au rapport de présentation répond aux objectifs suivants* :

- Actualiser les éléments sur le contexte local,
- Rappeler les objets de la première modification du PLU,
- Justifier la procédure,
- Expliciter les incidences réglementaires de cette modification du document d'urbanisme.

* Pour information, le présent document (Additif au Rapport de Présentation) sera intégré à la suite du Rapport de Présentation du PLU une fois que la procédure de Modification sera terminée.

2 OBJETS DE LA MODIFICATION

En lien avec le contexte démographique soutenu, mais aussi en tenant compte du document d'urbanisme actuel approuvé en 2011 et donc sur un cadre réglementaire qui a atteint ses limites, la collectivité souhaite une modification de son PLU pour permettre et faciliter l'essor de projets présentant un intérêt pour l'aménagement et le développement de la commune, cela dans l'attente d'une révision générale ultérieure du document qui permettra de mieux répondre à des enjeux notamment de maîtrise de la consommation de l'espace ou encore de biodiversité. Soucieuse de bâtir un projet de territoire cohérent, pragmatique et partagée par tous les habitants, la nécessaire révision générale ne pourra s'inscrire que dans une temporalité différente de celle d'une modification et donc sur une procédure plus longue en temps.

La municipalité de Le Burgaud a décidé de modifier son PLU pour les motifs suivants :

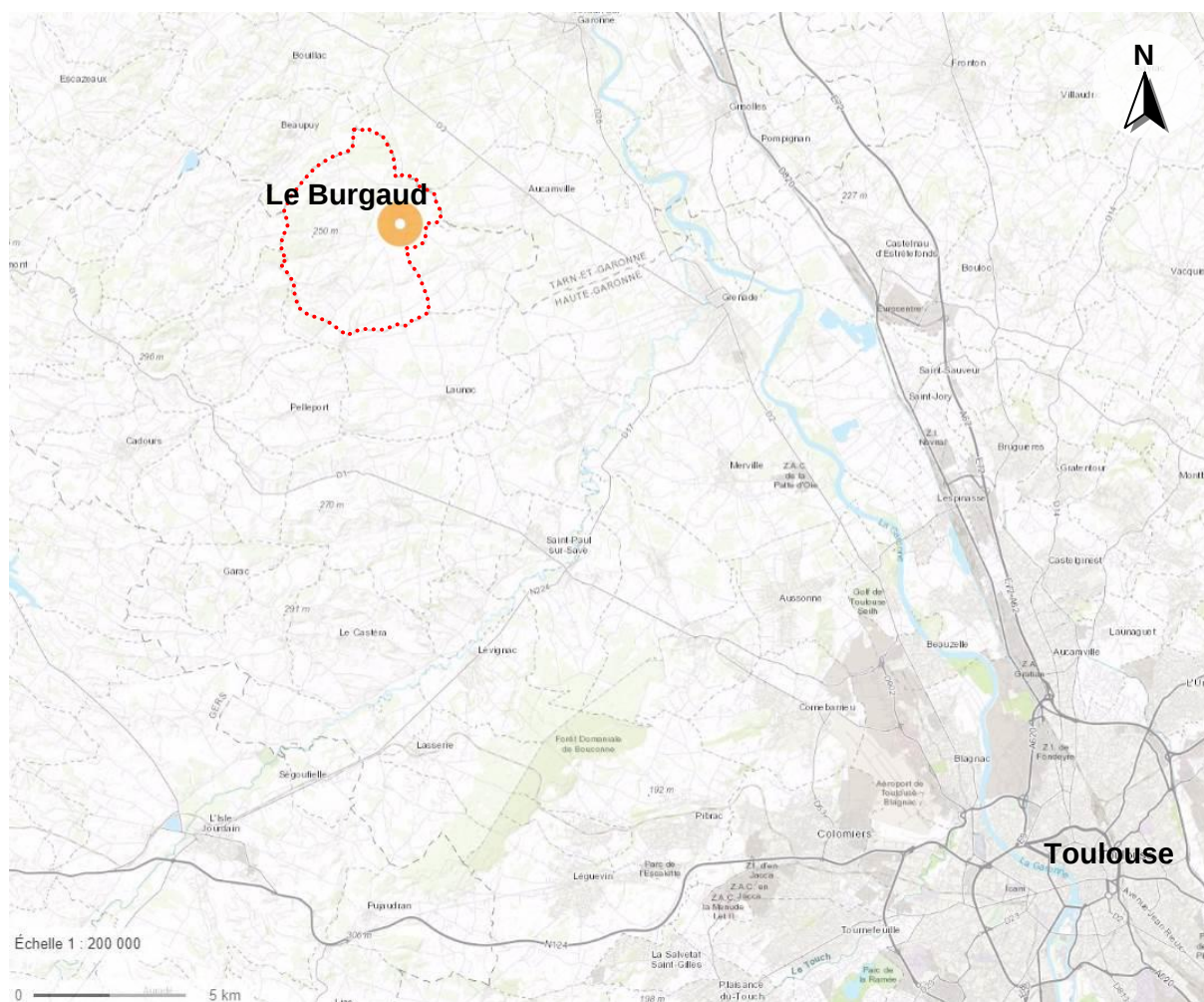
Points de la modification	Pièces du dossier modifiées
Objet n°1 : Ajustement de certaines dispositions réglementaires ○ Pour faciliter l'application et la compréhension du droit des sols ○ Pour être en compatibilité avec les évolutions législatives	• 1- Rapport de Présentation • 2- Règlement écrit
Objet n°2 : Suppression du pastillage en zone agricole ○ Pour être en compatibilité avec les évolutions législatives	• 1- Rapport de Présentation • 2- Règlement écrit • 4- Extrait du règlement graphique
Objet n°3 : Ajustement des emplacements réservés ○ Pour les mettre à jour selon les nouveaux projets, mais également suite à l'évolution du parcellaire, et en cohérence avec la réalité territoriale actuelle	• 1- Rapport de Présentation • 4- Extrait du règlement graphique • 2.1- Liste des emplacements réservés
Objet n°4 : Ajout de bâtiments pouvant changer de destination ○ Pour rectifier une erreur matérielle lors de l'approbation du PLU en vigueur en date du 29/11/2011 ○ Pour permettre le changement de destination d'une construction au cœur d'un hameau	• 1- Rapport de Présentation • 4- Extrait du règlement graphique
Objet n°5 : Suppression de l'ensemble des périmètres de protection et de précaution de 100m autour des exploitations agricoles ○ Pour mettre à jour le règlement graphique selon l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif,	• 1- Rapport de Présentation • 2- Règlement écrit • 4- Extrait du règlement graphique
Objet n°6 : Suppression de la localisation des poteaux incendie sur le règlement graphique ○ Pour mettre en cohérence le règlement graphique avec les éléments obligatoires présents sur un règlement et pour assurer l'exactitude des données du règlement graphique ○ Pour rectifier une erreur matérielle lors de l'approbation du PLU en vigueur en date du 29/11/2011 au niveau du hameau « Guillou »	• 1- Rapport de Présentation • 4- Extrait du règlement graphique
Objet n°7 : Mise à jour des périmètres de la zone inondable ○ Pour mettre à jour le règlement graphique selon la réalité territoriale	• 1- Rapport de Présentation • 4- Extrait du règlement graphique
Objet n°8 : Agrandissement du secteur 1AUa et création d'une orientation d'aménagement ○ Pour maîtriser l'aménagement du secteur	• 1- Rapport de Présentation • 2- Règlement écrit • 3- Extrait des OAP • 4- Extrait du règlement graphique

Certains éléments de la modification ne sont pas localisés en raison de ne pas pouvoir être représentés, à savoir les certaines dispositions réglementaires ajustés (objet n°1) ou en raison d'être localisé sur l'ensemble du territoire communal, à savoir les poteaux incendies (objet n°6) et la suppression du pastillage de la zone agricole (objet n°2).

3 CONTEXTE DE LA MODIFICATION

3.1 CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Le Burgaud est une commune de 939 habitants au recensement de l'INSEE en 2015, située au Nord-Ouest de la Haute-Garonne, à la limite entre le département du Tarn-et-Garonne et de la Haute-Garonne. Le dernier recensement communal indique que la commune a atteint les 960 habitants en 2017. A environ 40 km au Nord de Toulouse, la commune est rattachée au canton de Grenade et à la communauté des Hauts Tolosans, issue de la fusion de Save & Garonne et des Coteaux de Cadours. La superficie communale est de 2418 hectares soit 24,18 km².



Situation de la commune

Source : Géoportail

La commune de Le Burgaud est concernée par le SCoT Nord Toulousain adopté le 4 juillet 2011 et modifié le 20 décembre 2016. Les objectifs stratégiques qui y sont développés afin de définir l'orientation du territoire jusqu'en 2030 sont les suivants :

- Accueillir en ménageant le territoire,
- Préserver richesses et identité rurales,
- Renforcer les fonctions économiques sur le territoire,
- Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous,
- Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants.

3.2 CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

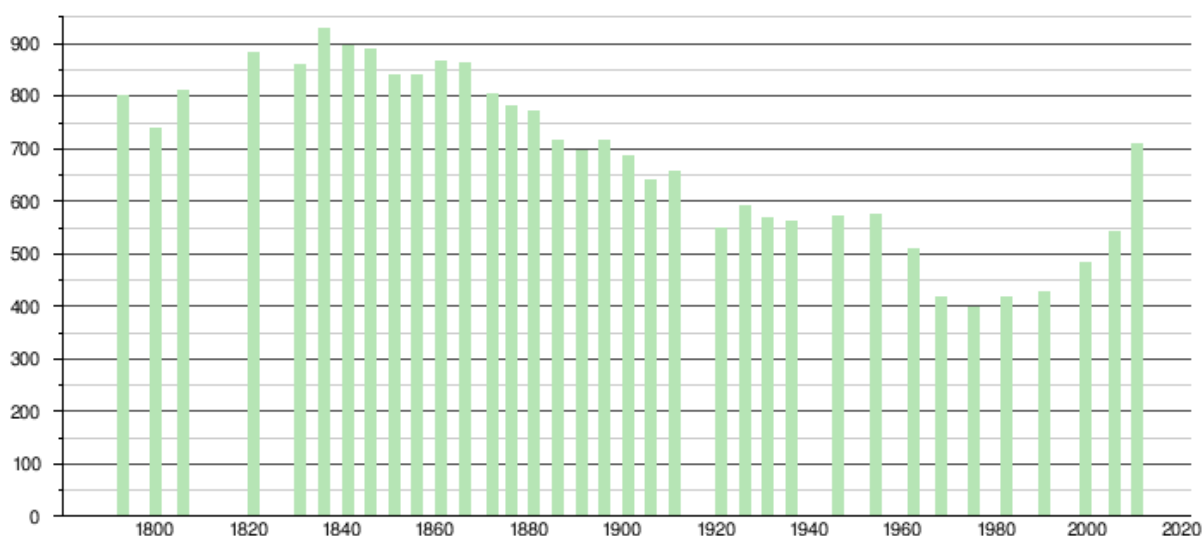
La commune de Le Burgaud connaît un développement croissant et important de sa population depuis les dernières vingt dernières années, grâce notamment à sa situation à proximité de l'agglomération toulousaine et du cadre rural et paysager à l'écart des profonds bouleversements qui ont suivi le développement de la capitale régionale toulousaine.

Ainsi, tel que le font apparaître le tableau et l'histogramme ci-après, la commune de Le Burgaud a gagné 541 habitants depuis 1982 (soit + 129% en 35 ans soit 3,68% en moyenne par an), après avoir connu une longue période de décroissement de sa population depuis la moitié du 19^{ème} siècle jusque dans les années 70. Sur la période 2005 – 2015, le taux d'accroissement de population de la commune est de 7,3% en moyenne par an.

	1968	1975	1982	1990	1999	2005	2009	2014	2015	2017
Population	419	397	419	429	484	542	664	915	939	960

Evolution de la population depuis 1968

Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999 puis INSEE à partir de 2006



Histogramme de l'évolution démographique

Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999 puis INSEE à partir de 2006

Cet accroissement de la population s'est traduit par un noyau aggloméré ancien, par un habitat rural développé autour des exploitations agricoles et par un habitat pavillonnaire

implanté récemment le long des voies d'accès créant un étirement du village sans profondément nuire à son identité.

L'objectif en matière de capacité d'accueil de population indiqué au sein du PADD de la commune du PLU en vigueur est de maintenir le rythme de construction durant les 15 prochaines années afin d'atteindre 900 habitants environ à l'horizon 2020, (ce qui est d'ores-et-déjà le cas depuis 2014) et 1100 environ habitants à l'horizon 2030. Ainsi, en 2010, la commune accueillait 692 habitants. En 7 ans, environ 250 individus de plus sont venus habiter sur la commune.

3.3 CONTEXTE AGRICOLE, URBAIN, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Urbanisation et agriculture

Le territoire communal est situé entre les dernières terrasses de la Garonne au relief peu accentué, proche de 160 à 170 mètres d'altitude, où domine l'horizontalité et dont les terres sont propices depuis le Moyen-Age à l'agriculture céréalière et l'élevage en pâture. Il est bordé, sur sa partie Ouest, d'un relief plus marqué, généralement de collines aux sommets boisés qui annoncent les coteaux de Lomagne. Les ruisseaux de La Goutoule, l'Echarnaud et le Marguestau parcourent la commune avant de rejoindre la Garonne. L'urbanisation s'est principalement localisée autour du noyau urbain historique qui s'est structuré initialement autour de l'Eglise Saint-Jean-Baptiste alors fortifiée. Le noyau historique s'est développé ensuite à proximité de l'église et de la halle le long de trois axes importants de communication.

L'agriculture intensive prédomine sur la commune caractérisée par de larges espaces ouverts destinées principalement aux cultures céréalières. La trame bocagère constituée de haies et de grands alignements d'arbres a disparu sur une grande partie du territoire communal à l'exception de sa partie Ouest où coteaux boisés et parcelles cultivées alternent harmonieusement.

Les traces du maillage bocager y subsistent encore sous formes de haies composées d'une strate arborée et arbustive (arbres de haut-jet, cornouillers, aubépines, frênes, lilas, aubépines, ...) bordant le parcellaire agricole sur les flancs et les bas de coteaux.

Trame bleue et verte

Le SCoT Nord Toulousain a identifié sur le territoire communal les espaces naturels suivants à préserver :

- Des espaces naturels remarquables, principalement à l'Ouest correspondant au bois du Burgaud et aux coteaux de la commune,
- Des espaces naturels de qualité notable, principalement le long du ruisseau de Marguestaud,
- Des continuités écologiques vertes, principalement le long des cours d'eaux maillant le territoire, d'Est en Ouest notamment le long du ruisseau de la Goutoule, du ruisseau de Marguestaud, du ruisseau de Larrivet et de l'Echarnaud,
- Des portions de continuité écologique sous contrainte (recommandation), au Sud-Ouest et au Sud de la commune à hauteur du ruisseau de Larrivet,
- Des paysages ruraux de qualité à hauteur de la limite communale avec la commune de Launac, à hauteur du chemin de Laroque, offrant une perspective paysagère sur l'espace agricole.



Les orientations spatialisées du SCoT Nord Toulousain

Source : Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) après modification en décembre 2016

Par ailleurs, la commune ne possède pas de zones d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) mais renferme des ZNIEFF de type I (« N° 730010264 – « Bois du Burgaud, du fonzau, et du galembrun ». L'ensemble de ces éléments se rassemble à l'Ouest du territoire communal à hauteur du bois du Burgaud.

4 LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation et le programme d'orientations et d'actions.* »

Conformément à l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme, « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.* »

Comme l'indique l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme **ne** nécessite pas une révision si les évolutions projetées si :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Ces dispositions ont été vérifiées préalablement. Les évolutions souhaitées sont possibles par une modification.

D'après l'article L153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, 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.

Dans le cas présent, la modification porte sur des projets (ouverture à l'urbanisation) et des ajustements réglementaires qui majorent de plus de 20% les possibilités de construire.

De plus, les points précités ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durable.

Pour mémoire, celui-ci se décline sous la forme 7 intentions, à savoir :

- Classer en zone naturelle, la plupart des espaces boisés à forts enjeux environnementaux et paysagers.
- Classer en zone agricole, sur tout le territoire communal, les espaces à bon potentiel agricole afin de préserver l'activité agricole et le caractère rural et paysager de la Commune.
- Identifier sur tout le territoire communal un certain nombre de constructions non habitées et d'origine agricole, présentant un intérêt architectural ou patrimonial à préserver et valoriser.

- Autoriser le camping à la ferme, les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes dans la zone agricole et dans la zone naturelle pour développer l'activité agro-touristique.
- Préserver les chemins ruraux et les développer en recréant des continuités pour "modes doux" de déplacements.
- Hors du village, limiter fortement la constructibilité au bâti existant.
- Sur le village centre de Le Burgaud :
 - Élargir le territoire du bâti continu en son centre,
 - Développer l'urbanisation sur les creux du tissu urbain existant,
 - Poursuivre ce développement sur l'Ouest de la R.D. 47 autour des nouveaux équipements afin de finaliser l'intégration du hameau de "Padouenc" et sa transformation en quartier urbain ouvrant l'entrée Sud du village,
 - Réserver des emplacements nécessaires pour les équipements publics (avec une priorité pour les équipements sportifs et de plein air),
 - Préserver l'ensemble de jardins potagers à côté du groupe scolaire,
 - Utiliser principalement des zones AU (à urbaniser) afin de permettre à la collectivité de maîtriser au moindre coût son développement mais également son rythme, par la :
 - La mise en œuvre d'une zone 1 AU ouverte à l'urbanisation immédiate permettant la maîtrise du foncier et la création de dessertes irrigant ces futurs quartiers.
 - La prévision de zones 2 AU non ouvertes à l'urbanisation immédiate pour finaliser le développement ultérieur de la Commune,
 - Implanter volontairement deux des trois zones 2 AU au cœur même du village, en bordure du noyau ancien, afin de pouvoir, à l'avenir, donner une nouvelle dynamique d'ordre central à ce village.

5 JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION

5.1 OBJET N°1 : AJUSTEMENT DE CERTAINES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

5.1.1 Justification de la réalisation du projet

La présente modification a pour objet l'ajustement de certaines dispositions réglementaires du règlement écrit de la commune afin de :

- Corriger certaines dispositions réglementaires posant aujourd'hui problème dans l'application du droit des sols,
- Réaliser un toilettage et une mise à jour de plusieurs articles, notamment pour tenir compte des dernières évolutions réglementaires dont :
 - L'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I du code de l'urbanisme,
 - La Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 permettant de définir des performances énergétiques et environnementales renforcées et des obligations pour les secteurs ouverts à l'urbanisation en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques,
 - La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 concernant la suppression des règles de Coefficient d'Occupation des Sols (article n°14) et de la superficie minimale de terrain constructible (article n°5),
 - La Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques concernant la suppression du pastillage en zone naturelle et agricole.

5.1.2 Incidences sur les différents documents constitutifs du PLU

Les dispositions réglementaires et les articles suivant du **règlement écrit** sont ajustés :

- Dans l'ensemble du règlement écrit :

La notion de **Surface Hors Œuvre Nette** est supprimée au profit de la notion de surface de plancher.

Les **références aux articles du code de l'urbanisme** ayant évolué suite aux diverses évolutions législatives ont été mises à jour notamment au sein des dispositions générales et au sein des dispositions applicables à chaque zone en lien avec la localisation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme et avec les changements de destination au titre de l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les **articles n°15** « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales » et **n°16** « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques » sont ajoutés pour toutes les zones.

Les dispositions au sein des **articles n°5** « caractéristiques des terrains » et **n°14** « Coefficient d'Occupation des Sols » sont supprimés pour toutes les zones et remplacés par la mention « article supprimé par la loi ALUR ». Ceci engendre également des ajustements au sein des articles n°9 « emprise au sol » et n°10 « hauteur des constructions » au sein des zones où les articles n°5 et N°14 étaient réglementés au PLU en vigueur à savoir : la zone Ub et 1AU (cf. : ci-après ajustement explicité pour chaque zone).

- Dans la zone Ua :

L'article Ua 6 « implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies » précise l'implantation des constructions nouvelles par rapport à l'emprise publique par la mention « sans balcon » afin de préserver l'identité du tissu urbain caractérisé par l'alignement du bâti par rapport à l'emprise publique. Par ailleurs, il est précisé que les constructions existantes sont définies par rapport à la date d'approbation du PLU et qu'une implantation en retrait de l'alignement est autorisée pour les constructions nouvelles avec balcon. L'article est également complété afin de préciser la distance d'implantation des piscines enterrées et non couvertes par rapport aux voies ou emprises publiques.

L'article Ua 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » précise l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives par la mention « principale » afin de dissocier les règles d'implantation des constructions principales et celles des annexes. Afin d'aider à la compréhension de la règle, des schémas ont été ajoutés. Enfin, les distances d'implantation des piscines enterrées et non couvertes par rapport aux limites séparatives sont supprimées.

L'article Ua 11 « aspect extérieur des constructions » est complété par une précision sur le respect des délais légaux (certificat d'achèvement des travaux) concernant les enduits des constructions.

- Dans la zone Ub :

L'article Ub 9 « emprise au sol » est réglementé par une emprise au sol maximale de 0,1. Ainsi par l'ajustement de cet article suite à la suppression des articles n°5 et n°14 du règlement écrit, la commune vise à limiter les nouvelles possibilités de densification afin de garantir une certaine qualité du cadre de vie et une cohérence dans le tissu urbain. Ainsi, le choix de la commune a été d'établir des réglementations équivalentes à ce que permettait le Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie minimale de terrain constructible en vue d'une réflexion globale lors d'une révision générale ultérieure du PLU afin de respecter la densité prescrite par le SCoT Nord Toulousain (prescription 116) à savoir 10 à 20 logements/ha et 1000 à 1800m² de surface de plancher/ha étant donné que la commune constitue une commune « autres communes avec assainissement collectif ».

Les constructibilités des zones avant et après la loi ALUR :

PLU Zone Ub avant la loi ALUR	
Principales règles	<u>Superficie minimale des terrains constructibles</u> = pas réglementé sauf terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif à 2500m ² <u>Hauteur</u> = 7m à la panne sablière ou à l'acrotère et R+1 maximum <u>CES</u> = non réglementé <u>COS</u> = 0,2
Unité foncière moyenne	1000 m ²
Constructibilité maximale (habitat)	Surface de plancher maximale de 200m ²

PLU Zone Ub après la loi ALUR	
Principales règles	<u>Hauteur</u> = 7m à la panne sablière ou à l'acrotère et R+1 maximum <u>CES</u> = 0,1
Unité foncière moyenne	1000 m ²
Constructibilité potentielle maximale (habitat)	Emprise au sol maximal de 100m ² soit une surface de plancher maximale de 200m ²

L'article Ub 13 « espaces libres, plantations, espaces boisés classés » est ajusté afin de clarifier la rédaction concernant les plantations des aires de stationnement non couvertes.

- Dans la zone 1AU :

L'article 1AU 3 « Accès et voirie » est ajusté afin de garantir les exigences de la sécurité et la santé publique et de réglementer les voiries en impasse.

L'article 1AU 9 « emprise au sol » est réglementé par une emprise au sol maximale de 0,1. Ainsi par l'ajustement de cet article suite à la suppression des articles n°5 et n°14 du règlement écrit, la commune vise à limiter les nouvelles possibilités de densification afin de garantir une certaine qualité du cadre de vie et une cohérence dans le tissu urbain. Ainsi, le choix de la commune a été d'établir des réglementations équivalentes à ce que permettait le Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie minimale de terrain constructible en vue d'une réflexion globale lors d'une révision générale ultérieure du PLU afin de respecter la densité prescrite par le SCoT Nord Toulousain (prescription 116) à savoir 10 à 20 logements/ha et 1000 à 1800m² de surface de plancher/ha étant donné que la commune constitue une commune « autres communes avec assainissement collectif ».

Les constructibilités des zones avant et après la loi ALUR :

PLU Zone 1AU avant la loi ALUR	
Principales règles	<u>Superficie minimale des terrains constructibles</u> = pas réglementé sauf terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif à 2500m ² <u>Hauteur</u> = 7m à la panne sablière ou à l'acrotère et R+1 maximum <u>CES</u> = non règlementé <u>COS</u> = 0,2
Unité foncière moyenne	1000 m ²
Constructibilité maximale (habitat)	Surface de plancher maximale de 200m ²

PLU Zone 1AU après la loi ALUR	
Principales règles	<u>Hauteur</u> = 7m à la panne sablière ou à l'acrotère et R+1 maximum <u>CES</u> = 0,1
Unité foncière moyenne	1000 m ²
Constructibilité potentielle maximale (habitat)	Emprise au sol maximal de 100m ² soit une surface de plancher maximale de 200m ²

L'article 1AU 13 « espaces libres, plantations, espaces boisés classés » est ajusté afin de clarifier la rédaction concernant les plantations des aires de stationnement non couvertes.

- Dans la zone 2AU :

L'article 2AU 13 « espaces libres, plantations, espaces boisés classés » est ajusté afin de clarifier la rédaction concernant les plantations des aires de stationnement non couvertes.

- Dans la zone A¹ :

L'article A 2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » est complété par une précision concernant la réglementation des piscines par la mention « toutes installations incluses ».

L'article A 6 « implantation des constructions par rapport aux emprise publiques et aux voies » est ajusté afin d'indiquer la distance de retrait minimum à respecter par rapport à l'emprise publique.

L'article A 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » est ajusté afin de clarifier les constructions devant respecter le retrait d'implantation par rapport aux limites séparatives ainsi que les cas spécifiques ne respectant pas celui-ci.

¹ Il est à souligner que les dispositions du règlement en zone A tiennent compte des observations émises par la CDPENAF et de la chambre d'agriculture.

L'article A 11 « aspect extérieur des constructions » est ajusté afin de préciser les pentes de toiture pour les couvertures en verre et les panneaux solaires mais également afin de préciser la réglementation en matière de clôtures.

- Dans la zone N :

L'article N 11 « aspect extérieur des constructions » est ajusté afin de préciser les pentes de toiture pour les couvertures en verre et les panneaux solaires.

Enfin, un **lexique** a été ajouté à la fin du règlement écrit afin de faciliter la lecture de certaines dispositions réglementaires.

5.1.3 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

Aucune incidence

5.2 OBJET N°2 : SUPPRESSION DU PASTILLAGE EN ZONE AGRICOLE**5.2.1 Justification de la réalisation du projet**

Représentant l'habitat diffus de la commune, les secteurs Ah du PLU en vigueur sont éparpillés au sein des espaces agricoles de la commune. Au regard des simplifications engendrées par les dispositions issues de la Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques concernant la suppression du pastillage en zone naturelle et agricole, les secteurs Ah relatifs à l'habitat dispersé dans la zone agricole sont supprimés et reclassés en zone agricole « A ». La suppression du pastillage permet de généraliser la réalisation des extensions et des annexes des constructions d'habitation sur l'ensemble de la zone « A ».

5.2.2 Incidences sur les différents documents constitutifs du PLU**5.2.2.1 Sur le règlement écrit**

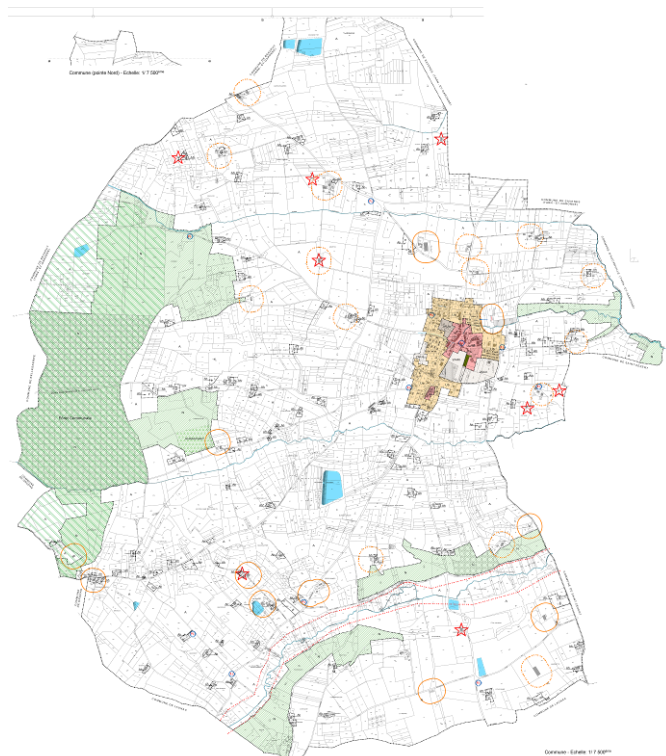
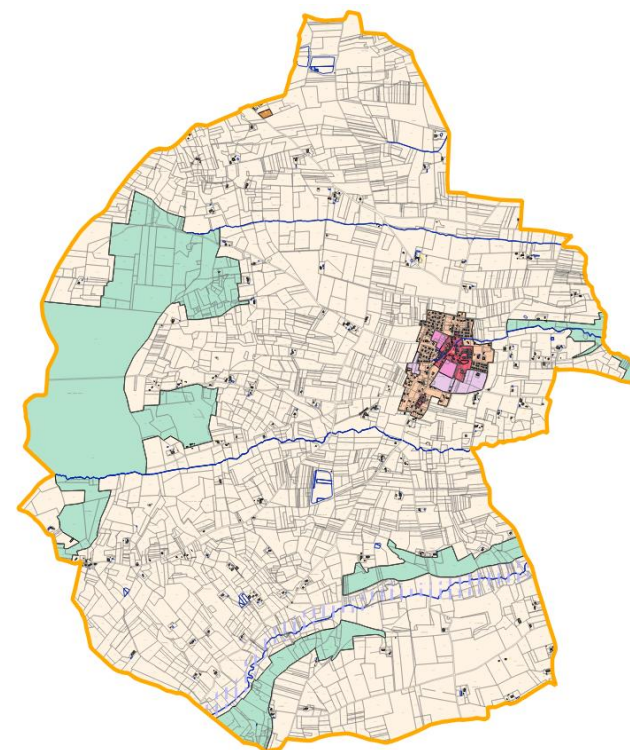
Le règlement nécessite les ajustements suivants afin d'être en cohérence avec les exigences demandées suite à la suppression du pastillage en zone naturelle et agricole :

Article concerné	Rédaction après modification du PLU indiquée en rouge	Justification
Zone A		
Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Sont admis : 1 - Les constructions ou les changements de destination à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole et localisées au maximum à 100 mètres des bâtiments du siège d'exploitation. Les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation et leurs annexes à condition : - Qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole ou forestière ; - Que l'habitation soit localisée à proximité des bâtiments d'exploitation, c'est-à-dire à une distance maximale de 100 mètres ; - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 2 - Les piscines (toutes installations incluses) à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres de l'habitation principale. 7- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU (Ah) à condition de rester dans le volume existant de la construction et/ou avec une seule possibilité d'extension limitée à 40 m². 7- Les exhaussements et affouillements du sol, les ouvrages de protection et travaux à condition qu'ils soient destinés à la	Suite à la suppression du pastillage au sein de la zone agricole, l'article A 2 est complété afin d'autoriser les constructions d'habitation sous certaines conditions et notamment d'être indispensable à l'activité agricole et forestière mais également de réglementer les annexes et les extensions pour les constructions d'habitations existantes et nouvelles.

	création de retenues d'eau ou à la réduction de risque d'inondation. 8- Les annexes des constructions d'habitation avec une surface de plancher maximale (toutes annexes confondues) de 50 mètres² et les extensions des constructions d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avec une surface de plancher de 200 mètres² maximum (existant + extension). 9- Dans toutes les zones inondables sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après : En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées sous condition : - Les serres tunnels à condition : - D'être nécessaires à l'exploitation agricole ; - De permettre la transparence hydraulique ; - De les implanter dans le sens d'écoulement des eaux. - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Autres cours d'eau identifiés sur le règlement graphique : - Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.	
Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Toute construction et tout aménagement (et/ou seule extension limitée à 40 m² pour les zones Ah) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres ou de telle manière qu'elle ne diminue pas le retrait existant si ce retrait est inférieur à 5m de la limite séparative. Les extensions doivent être implantée à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives ou à l'alignement de l'existant. Les annexes doivent être implantée à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.	L'article A7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » est complété, suite à la suppression du pastillage au sein de la zone agricole, afin de réglementer la distance entre les constructions d'habitation et leurs annexes.
Article 8 – Implantation des constructions	Non réglementé. Les annexes des constructions d'habitation, (piscine y compris) doivent être implantées à 30 mètres maximum de tous points de	L'article A 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » est

les unes par rapport aux autres sur une même propriété	la construction principale.	complété, suite à la suppression du pastillage au sein de la zone agricole, afin de réglementer la distance entre les constructions d'habitation et leurs annexes.
Article 9 – Emprise au sol	Non réglementé. L'extension des constructions à destination d'habitations est autorisée dans la limite de 30% en plus de la surface de plancher existante. L'emprise au sol totale des constructions d'habitations existantes et de leurs extensions doit être de 200m² maximum (existant + extension). Les annexes non accolées des constructions à destination d'habitations (hors piscine) doivent être d'une surface de plancher totale de 50m² au maximum. L'emprise au sol totale des annexes (toutes annexes confondues) aux habitations est fixée à 50m². L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 60m² pour le bassin (hors plages).	L'article A 9 « emprise au sol » est réglementé en matière de volumétrie des constructions d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes, en accord avec la suppression du pastillage dans la zone agricole.
Article 10 – Hauteur des construction	La hauteur des constructions ne peut pas excéder : - Pour les constructions à usage agricole : - o 11 mètres mesurés hors tout, à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. - Pour les constructions à usage d'habitation des agriculteurs : - o 7 mètres mesurés sur panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures terrasses à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. - Pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions d'habitations existantes repérées en Ah : Pas de dépassement des hauteurs des constructions existantes. - Pour les annexes liées à des constructions d'habitations : - o 4m au maximum mesuré sur panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures terrasses à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Des hauteurs différentes seront admises ou imposées pour les installations de service public ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié pour des raisons techniques.	L'article A 10 « hauteur des constructions » est ajusté concernant la hauteur des extensions et des annexes des constructions d'habitations, en accord avec la suppression du pastillage dans la zone agricole.
Article 11 –	Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.	L'article A 11 « Aspect extérieur des constructions »

Aspect extérieur des constructions	1 - Toitures : La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe. Exception peut être faite pour les constructions à vocation agricole qui peuvent recevoir du bac acier ou autre revêtement qui participe d'une architecture industrielle et d'une teinte non agressive du point de vue du paysage. Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante. Les couvertures en verre et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %. Les couvertures en verre sont acceptées et considérées comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 35 %. Les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %. 2 - Clôtures : Les murs pleins en clôture au-delà de 0,20 m de haut sont interdits. En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les clôtures doivent être : - Soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant, - Soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,60m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal. Dans tous les cas la hauteur des clôtures du type grilles ou grillages ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.	est ajusté concernant les toitures et les clôtures en accord avec la suppression du pastillage dans la zone agricole.
---	---	--

5.2.2.2 Sur le règlement graphique**Règlement graphique avant modification**
(Document sans échelle)**Règlement graphique après modification**
(Document sans échelle)

	Avant Modification	Après modification	
Libelle	Ha	ha	différence
A	1954,31	1990,24	35,93
Ah	35,93	0	-35,93
TOTAL	1990,24	1990,24	0,00

5.2.1 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

Aucune incidence

5.3 OBJET N°3 : AJUSTEMENT DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

5.3.1 Localisation et caractéristiques des sites

Le PLU en vigueur compte neuf emplacements réservés. La présente modification du PLU a pour objectif de modifier l'emplacement réservé n°4 à destination de la station d'épuration, d'ajouter deux emplacements réservés supplémentaires et d'en supprimer sept (n°1,2,3,6,7,8,9).

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie Approximative
1	"Pebernat"	Commune	1 233 m²
2	"Endanis"	Commune	1 173 m²
3	Sud-Ouest du cimetière	Commune	320 m²
4	"Pebernat"	Commune	10 419 m²
5	Zone sportive et plein air	Commune	17 260 m²
6	"Padouenc / Lamenou"	Commune	957 m²
7	Hameau de "Padouenc"	Commune	675 m²
8	Entrée Est du village	Commune	550 m²
9	Entrée Nord du village	Commune	298 m²

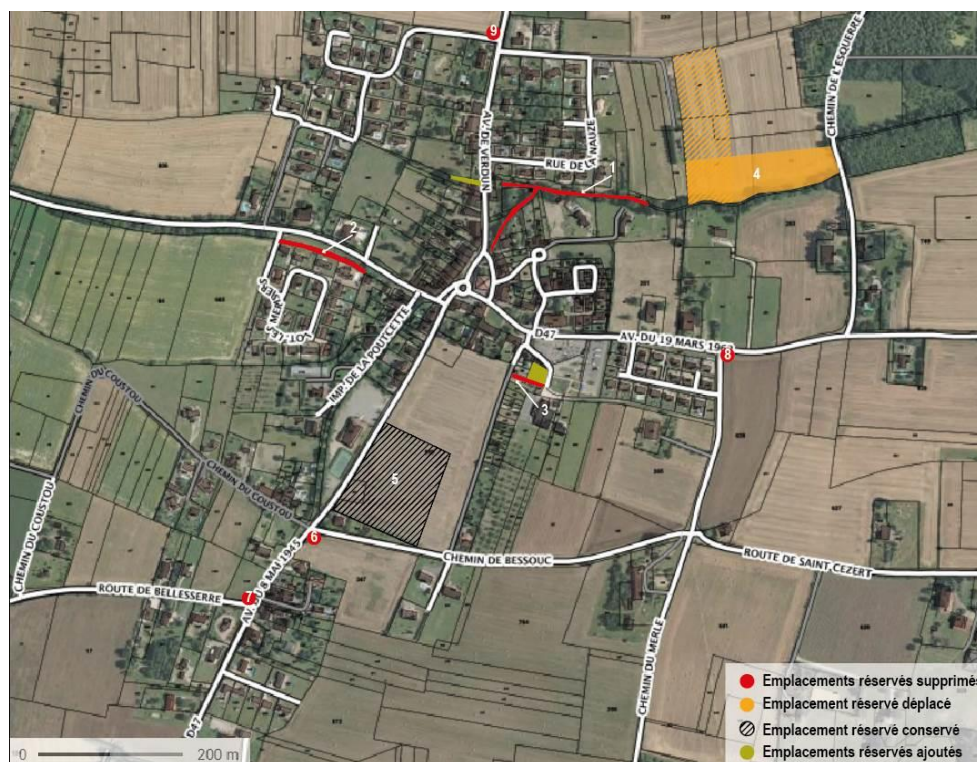
Tableau des emplacements réservés avant la présente modification du PLU

Source : règlement du PLU en vigueur

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative (en m²)
4	"Pebernat" Emprise nécessaire au passage de la collecte de la station d'épuration du réseau d'assainissement et à la réalisation d'une voie piétonne reliant le village et les bords du ruisseau la "Nauze".	Commune	1233
2	"Endanis" Emprise d'un chemin piétonnier le long du fossé mère offrant de futures continuités vers le bois du Burgaud.	Commune	1173
3	Sud-Ouest du Cimetière Emprise d'un chemin piétonnier entre l'école et le chemin des "jardins potagers".	Commune	320
4	"Pebernat" Réserve foncière pour la réalisation de la station d'épuration, type-roseau, et la réalisation d'un espace naturel.	Commune	10419
1			13049
5	Zone sportive et plein air Réserve foncière pour l'aménagement d'une zone sportive à Lamenou	Commune	17260
6	"Padouenc/Lamenou" Réserve foncière pour l'aménagement du carrefour à l'intersection de la R.D. n° 47 et du chemin communal n° 101.	Commune	957
7	Hameau de "Padouenc" Réserve foncière pour l'aménagement du carrefour à l'intersection de la R.D. n° 47 et de la R.D. n° 30.	Commune	675
8	Entrée Est du village Réserve foncière pour l'aménagement du carrefour et l'entrée Est du village, à l'intersection de la R.D. n° 47 et de la R.D. n° 30.	Commune	550
9	Entrée Nord du village Réserve foncière pour l'aménagement du carrefour et de l'entrée Nord du village, à l'intersection de la R.D. n° 58 et de la sortie du lotissement de "Vignalis".	Commune	298
2	Réserve foncière pour l'aménagement de locaux techniques	Commune	527
3	Réserve foncière pour l'aménagement d'une cheminement doux	Commune	192

Tableau des emplacements réservés après la présente modification du PLU

Suite à la délibération du 29/08/2018 du Conseil Municipal ayant renoncé à son droit sur l'emplacement réservé n°5, celui-ci est de fait supprimé (voir annexe à l'additif au rapport de présentation)



Localisation des emplacements réservés

Source : Urbactis

5.3.2 Justification de la réalisation du projet

Les emplacements réservés du PLU en vigueur n°1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 sont supprimés pour les motifs suivants :

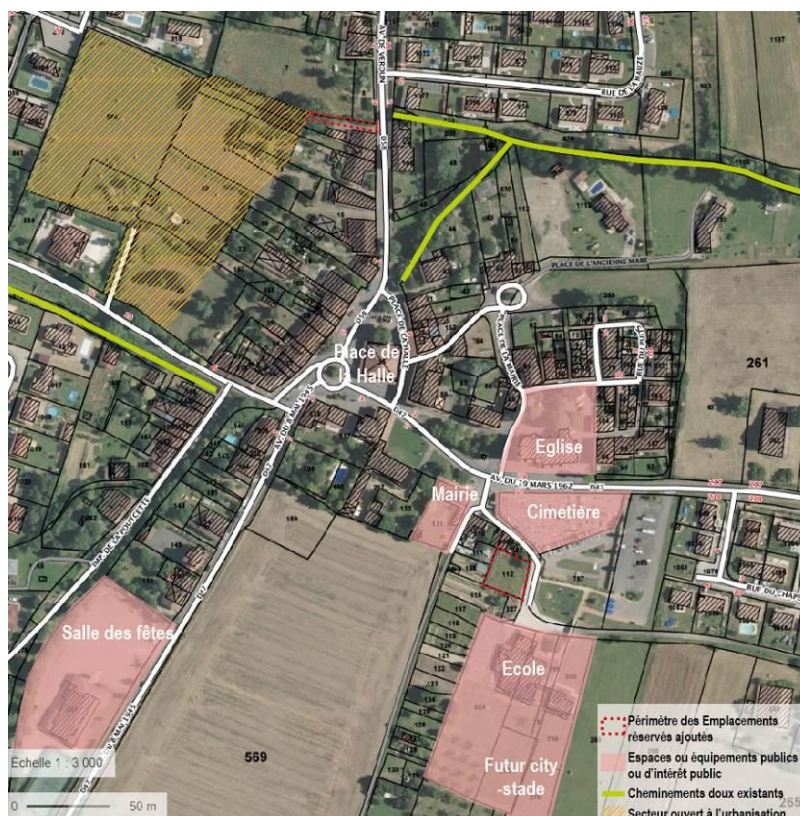
- L'emplacement réservé n°1 et 2 voué respectivement à des cheminements doux sont devenus propriété communale,
- L'emplacement réservé n°3 voué à un cheminement doux n'a plus de réel d'intérêt au regard de l'aménagement du cœur de village avec l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUb,
- Les emplacements réservés n°6 à 9 voués à des aménagements de carrefours, ne sont pas d'actualité dans un long terme et seront réévalués lors d'une révision générale ultérieure du PLU.

L'emplacement réservé n°4 du PLU en vigueur est ajusté pour le déplacement et l'agrandissement de la station d'épuration et renuméroté sous le numéro 1 ».

L'emplacement réservé n°5 du PLU en vigueur est renuméroté sous le numéro 5

Deux emplacements réservés sont ajoutés :

- L'un à proximité de l'école et de la mairie, en plein cœur du noyau historique afin d'acquérir des terrains n'appartenant pas à la commune pour agrandir des locaux techniques communaux, numéroté sous le numéro 3.
- L'autre à proximité du secteur ouvert à l'urbanisation 1AUa, donnant accès à l'avenue de Verdun et au cheminement doux créé le long du ruisseau de La Nauze, afin de connecter le lotissement récent avec le centre historique et participer à la création d'un réseau de cheminement doux, numéroté sous le numéro 4.



Localisation des emplacements réservés ajoutés

Source : Géoportail

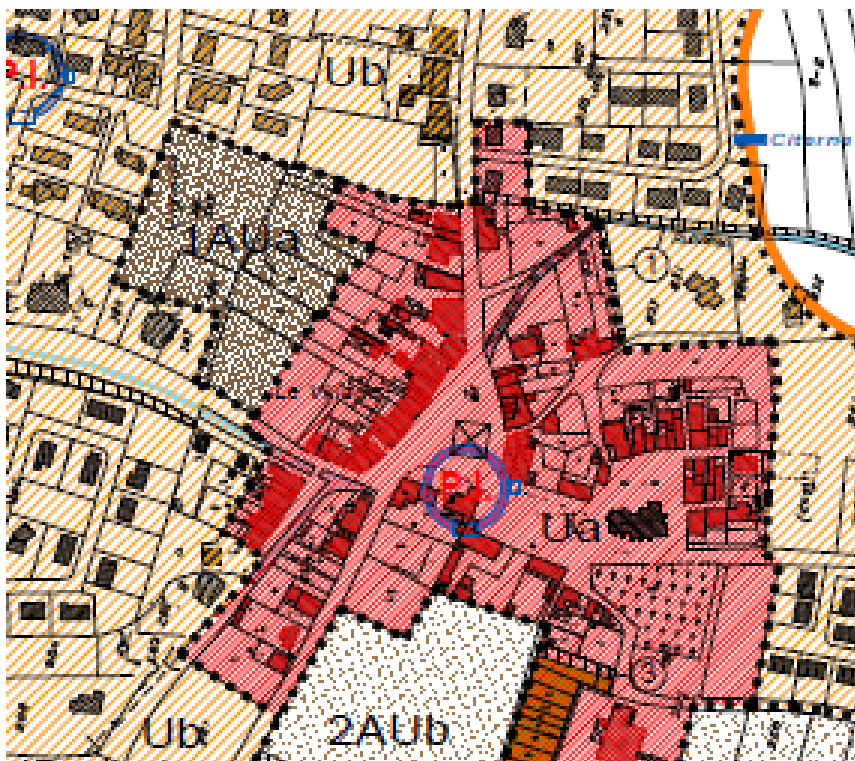
Enfin, il est à préciser que la commune a pris les dispositions en conséquence afin de maîtriser sa capacité au financement de ces emplacements réservés.

5.3.3 Incidences sur les documents constitutifs du PLU

Les modifications des emplacements réservés engendrent une modification du **règlement graphique**. L'emplacement réservé n°3 et n°4 sont respectivement de 527 m² et de 192 m². Les surfaces resteront classées en zone Ua.

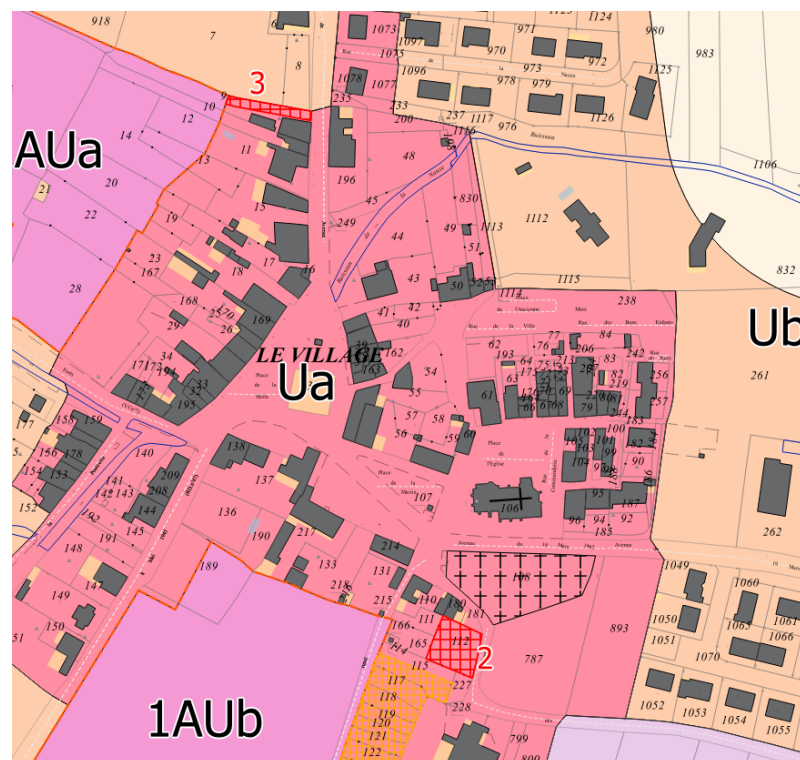
Règlement graphique avant modification

(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification

(Document sans échelle)



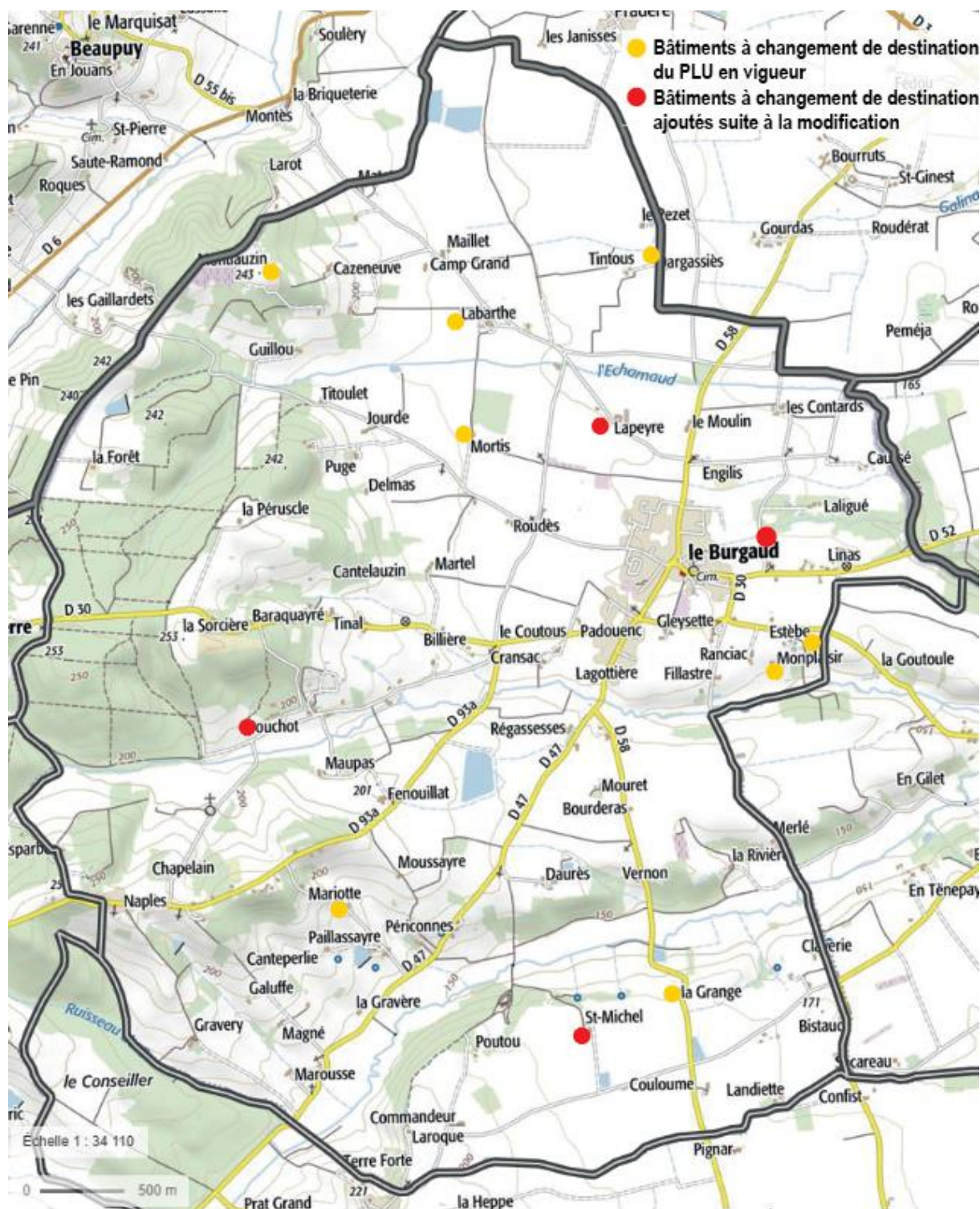
5.3.4 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

Aucune incidence

5.4 OBJET N°4 : AJUSTEMENT DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

5.4.1 Localisation et caractéristiques des sites

Huit bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial peuvent changer de destination dans le PLU en vigueur, 4 bâtiments sont à ajouter en tant que bâtiment pouvant changer de destination.



Source : Géoportail

5.4.2 Justification de la réalisation du projet

Suite à la loi ALUR et la loi d'avenir pour l'agriculture ayant permis d'étendre le dispositif lié au changement de destination à tous les bâtiments existants en zone agricole et naturelle et selon l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination a évolué indiquant que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

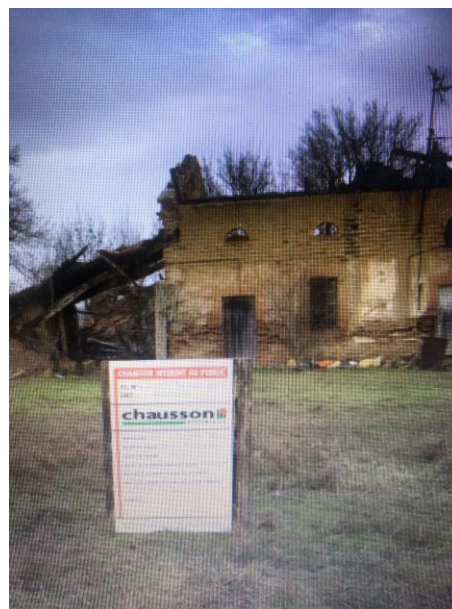
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone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

Ainsi, ceci laisse davantage de possibilités via la suppression de la mention dans le code relative à la notion de qualité patrimoniale. Toutefois, afin de se prémunir du risque de l'usage immodéré des bâtiments pouvant changer de destination, qui peuvent aggraver le mitage, compromettre l'exercice de l'activité agricole ou la protection d'espaces naturels, et augmenter l'objectif de production de logements du PADD, les bâtiments pouvant changer de destination devront répondre aux conditions suivantes :

- Le bâtiment existant ne doit pas être en ruine,
- Le bâti est desservi par les réseaux (eau, électricité, voirie),
- Le changement de destination ne doit pas porter atteinte aux activités de la zone agricole ou impacter les espaces naturels.

Ainsi, 4 bâtiments pouvant changer de destination sont voués à être ajoutés :

- Une construction au lieudit « Saint Michel » : le projet consiste en l'aménagement en habitation²



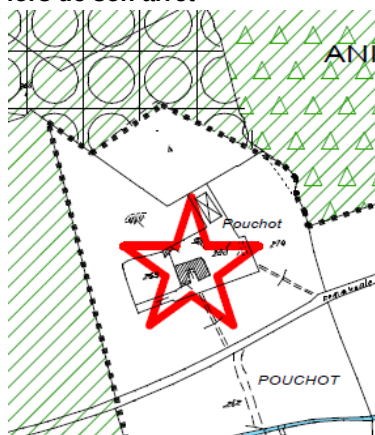
² Il est souligné que conformément aux dispositions de l'article L111-23 du code de l'urbanisme, ce bâtiment dispose de l'essentiel des murs porteurs.

- Une construction au lieudit « Lapeyre » : le projet consiste en l'aménagement en habitation

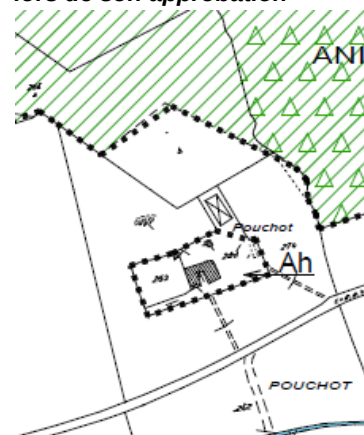


- Une construction au lieudit « Pouchot » : Il s'agit de rectifier une erreur matérielle lors de la réalisation du dossier d'approbation du PLU en vigueur. En effet, lors de l'arrêt du dossier, le bâtiment était indiqué sur le règlement graphique en tant que tel. Or, sur le règlement graphique du dossier d'approbation, celui-ci n'apparaît bien qu'au sein de la délibération d'approbation du PLU en vigueur, aucune modification à propos des bâtiments pouvant changer de destination n'a été recensée.

Règlement graphique du PLU en vigueur
lors de son arrêt



lors de son approbation



- Un bâtiment au lieudit « Peyroutet » : le projet consiste en l'aménagement en habitation



Source : données communales

5.4.1 Incidences sur les documents constitutifs du PLU

5.4.1.1 Sur le règlement graphique

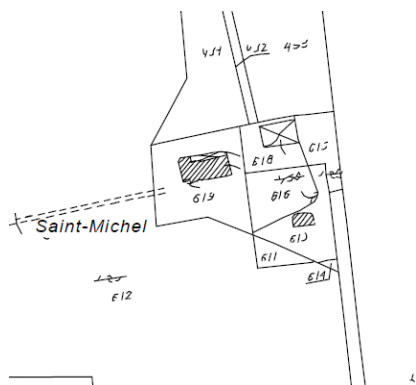
L'ajout des bâtiments pouvant changer de destination engendre une modification du **règlement graphique du fait de leur repérage sur celui-ci. Les bâtiments se situent en zone agricole.** A noter que suite à la numérisation du document du PLU actuel lors de la

présente modification, les bâtiments pouvant changer de destination du PLU en vigueur ont été localisés plus précisément.

Quelques exemples de localisation de changement de destination :

Règlement graphique avant modification

(Document sans échelle)



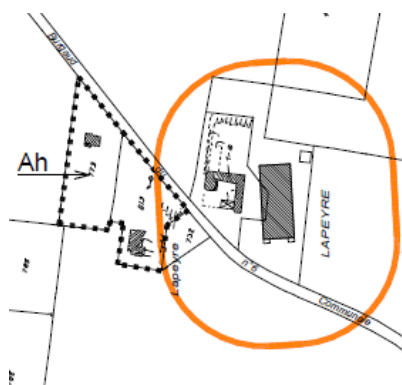
Règlement graphique après modification

(Document sans échelle)



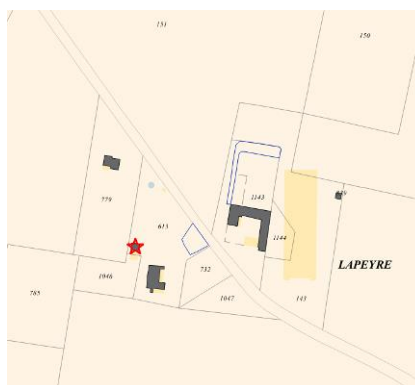
Règlement graphique avant modification

(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification

(Document sans échelle)



Règlement graphique avant modification

(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification

(Document sans échelle)



5.4.2 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

Aucune incidence

5.5 OBJET N°5 : RÉVISION DE L'ENSEMBLE DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION ET DE PRÉCAUTION DE 100M AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

5.5.1 Justification de la réalisation du projet

Au sein du PLU en vigueur, la commune comporte 28 structures inscrits au sein d'un périmètre de précaution ou de protection dont 27 sont liés à un siège d'exploitation agricole et l'un lié à la station d'épuration.

12 d'entre elles sont inscrites au sein d'un périmètre de protection de 100m et 16 d'entre elles sont inscrites au sein d'un périmètre de précaution de 100m.

Comme la souligné la chambre d'agriculture le report de ces périmètres sur le plan de zonage n'est pas une obligation, d'autant plus que les bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'extension et/ou d'évolution au même titre que la station d'épuration. Aussi pour éviter tout problème d'interprétation lors d'instruction de toute future demande d'autorisation d'urbanisme.

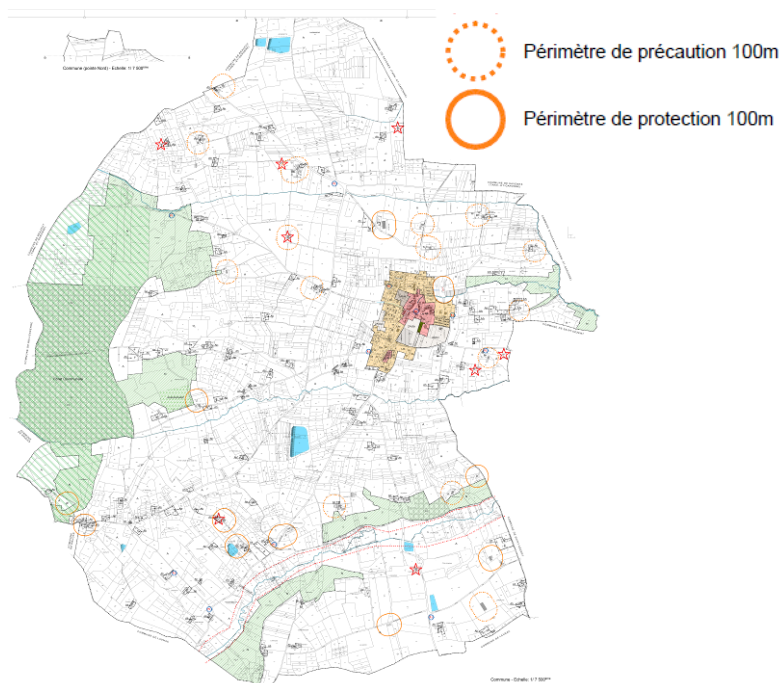
5.5.2 Incidences sur les différents documents constitutifs du PLU

5.5.2.1 Sur le règlement graphique

L'ajustement des périmètres de protection engendre une modification du **règlement graphique**.

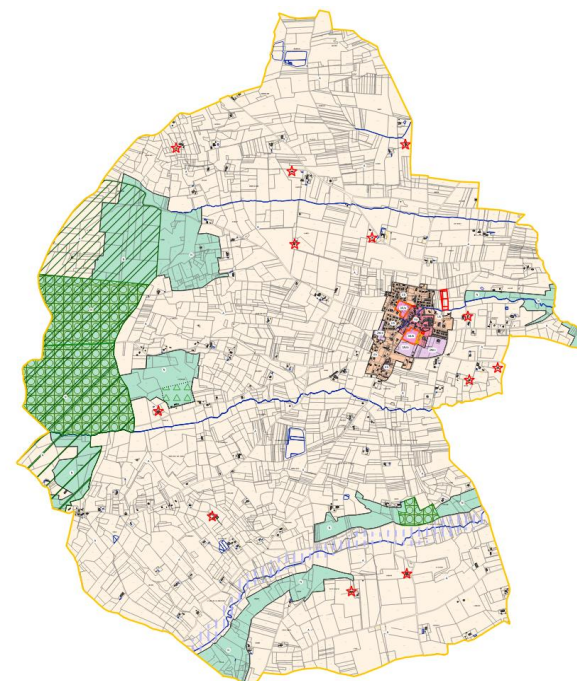
Règlement graphique avant modification

(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification

(Document sans échelle)



5.5.3 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

Aucune incidence

5.6 OBJET N°6 : SUPPRESSION DES POTEaux INCENDIE SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE**5.6.1 Justification de la réalisation du projet**

Les poteaux incendie sont retirés du règlement graphique afin de ne pas accélérer le risque d'obsolescence du règlement graphique et afin d'être avec les articles L.151-9 et 10 et R.151-9 et 10 du code de l'urbanisme qui fixe les éléments inscrits sur le règlement graphique. Par ailleurs, les poteaux incendie sont répertoriés au sein du plan des réseaux (AEP – Electricité – Irrigation) du PLU en vigueur.

5.6.2 Incidences sur les différents documents constitutifs du PLU

Seul le règlement graphique est impacté par cette suppression des poteaux incendie.

Règlement graphique avant modification

(Document sans échelle)

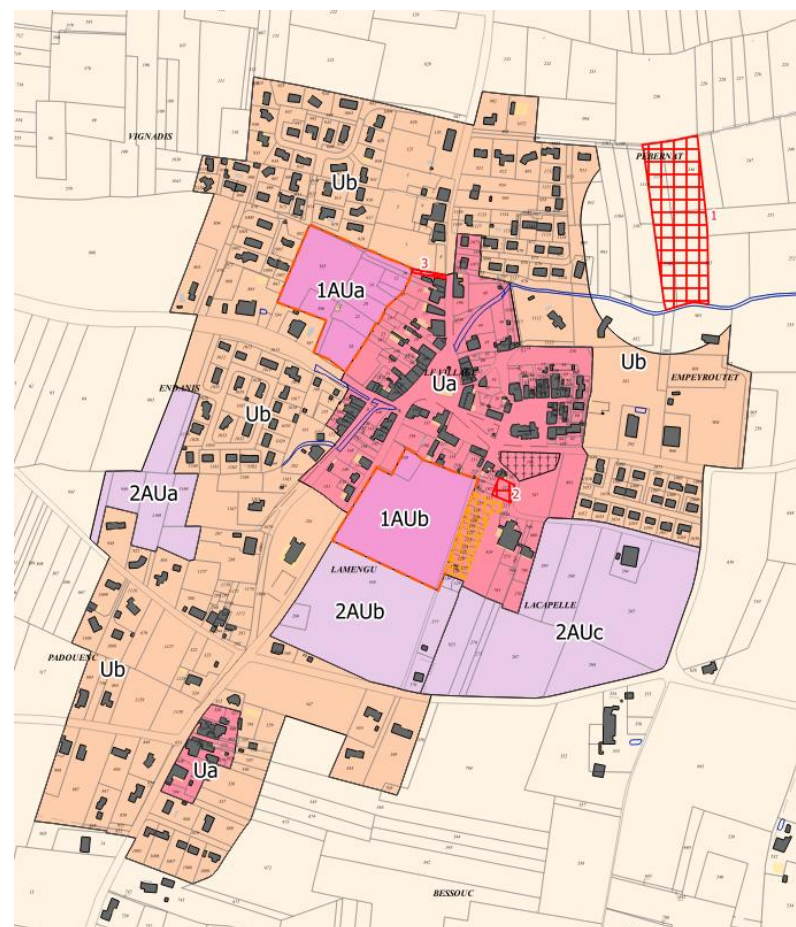
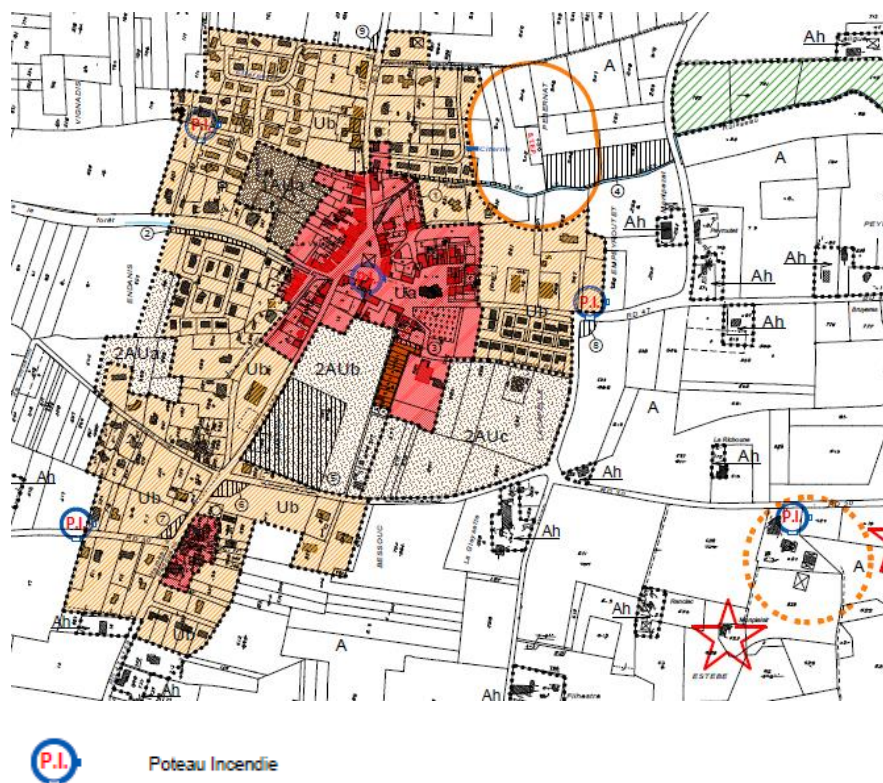


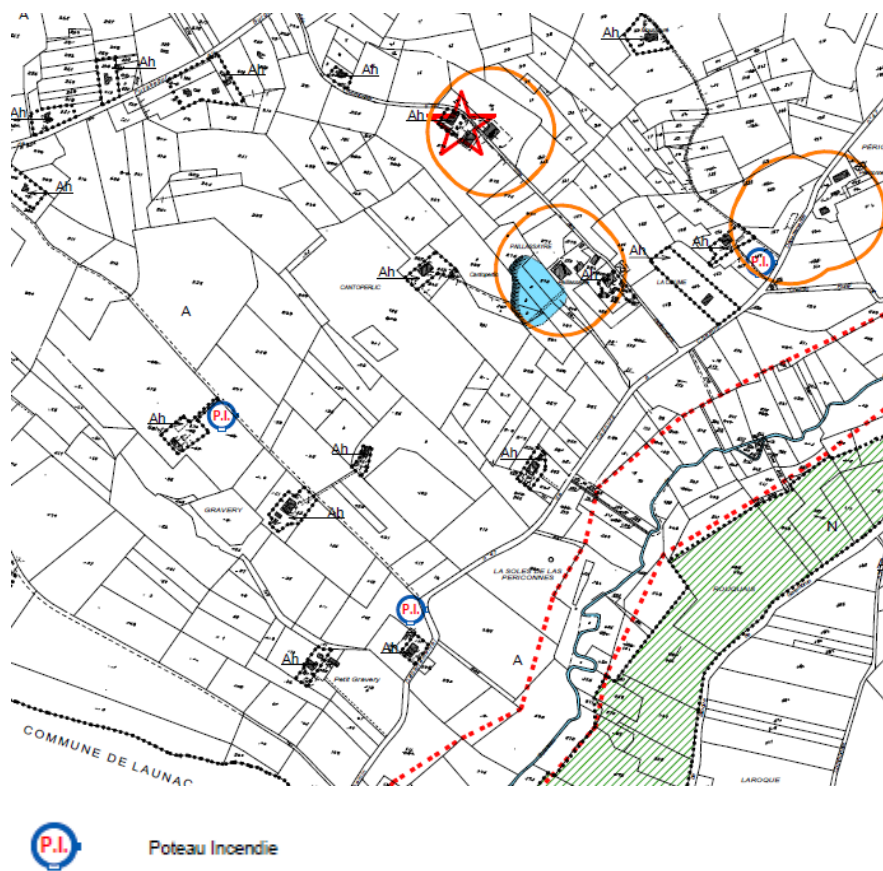
Poteau Incendie

Règlement graphique après modification

(Document sans échelle)



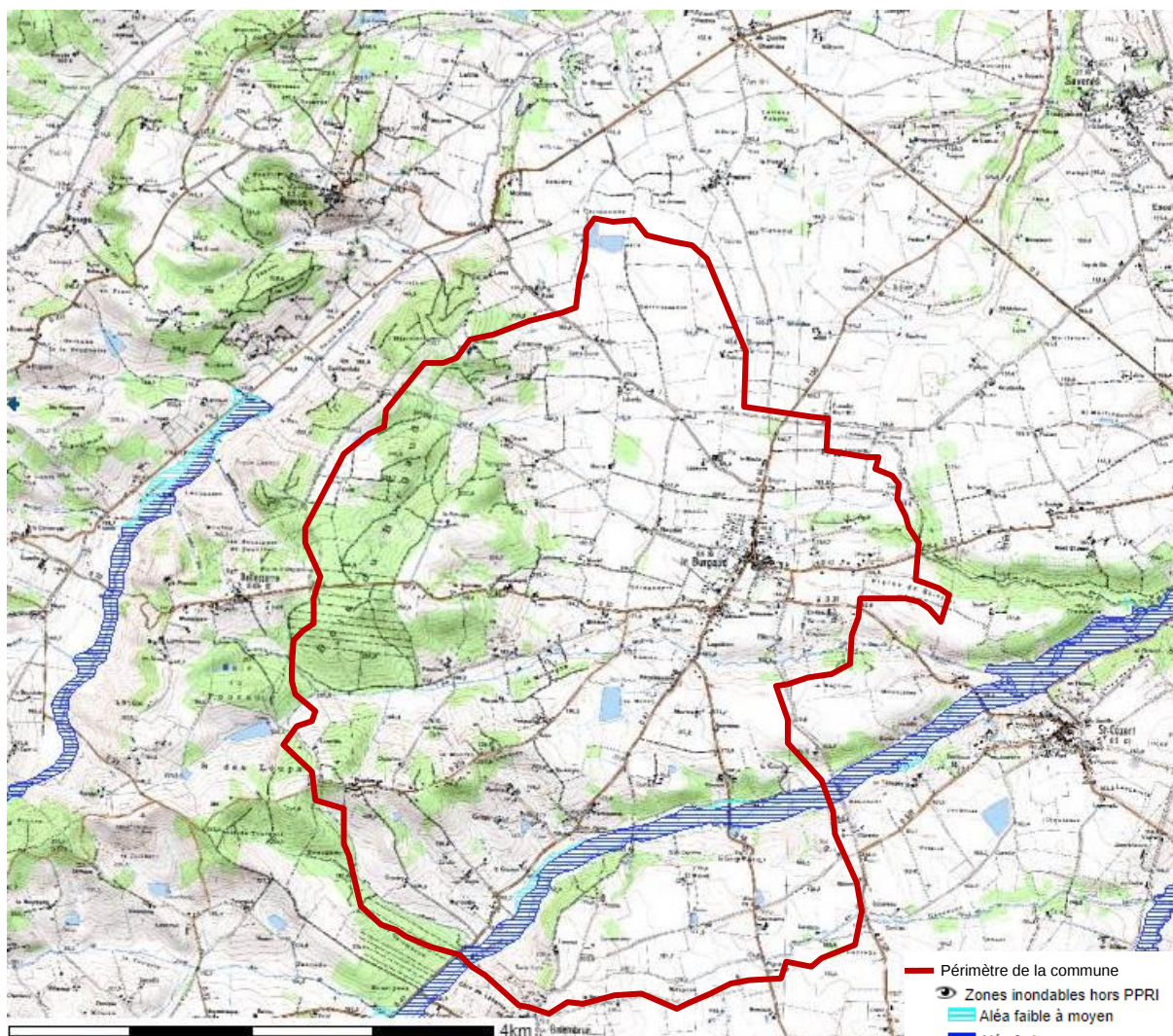




5.7 OBJET N°7 : MISE À JOUR DES PÉRIMÈTRES DE LA ZONE INONDABLE

5.7.1 Justification de la réalisation du projet

Ne possédant pas de Plan de Prévention des Risques Inondation, la commune de Le Burgaud possède une Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI) liée à la rivière de « Marguestaud » en partie Sud du territoire. Celle-ci ayant évolué, la présente modification vise à mettre à jour les informations au sein du PLU en précisant les zones soumises à un aléa faible à moyen et celles soumises à un aléa fort.



CIZI sur la commune de Le Burgaud

Source : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/131/Risque_inondation.map

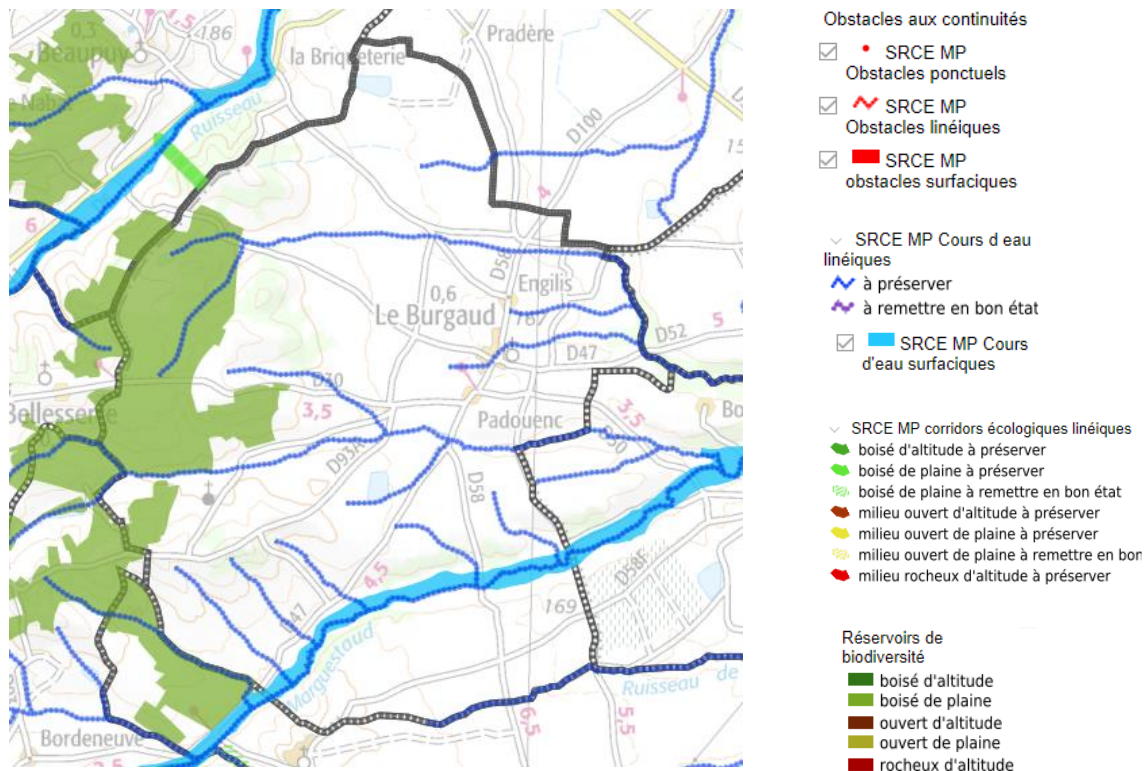
5.7.2 Incidences sur les différents documents constitutifs du PLU

Le **Règlement écrit** est ajusté dans les articles 2 « occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières » des zones touchées (zone A) par le risque inondation à savoir afin d'intégrer les recommandations de la Direction Départementale des Territoires (DDT) concernant la prise en compte du risque inondation dans le règlement des PLU pour les communes ne disposant pas de Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

La zone inondable liée à la rivière de « Marguestaud » en partie Sud du territoire est ajustée sur le **règlement graphique** suite à l'évolution de la Cartographie Informative des Zones Inondables.

5.7.3 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

Aucune incidence, ceci permet d'être en cohérence avec le cours d'eau à préserver selon le Schéma de Cohérence Ecologique de l'ex-Midi-Pyrénées.

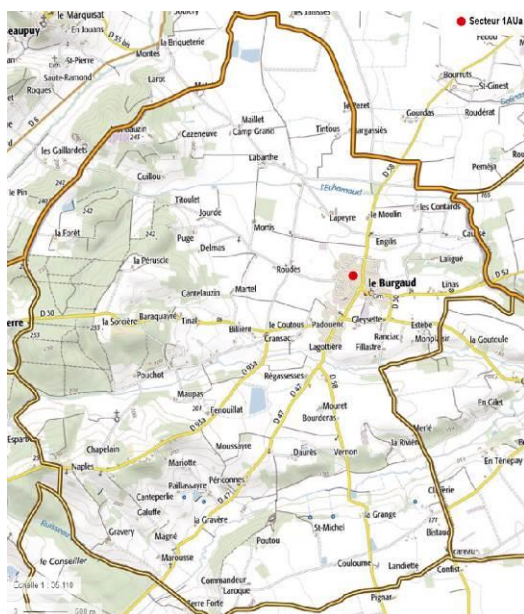


SRCE de l'ex-Midi-Pyrénées

Source : http://carto.mipygeo.fr/1/c_srce_consult.map - SRCE Occitanie (Midi-Pyrénées)

5.8 OBJET N°8 : AGRANDISSEMENT ET CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR 1AUa

5.8.1 Localisation et caractéristique du site



Le site est localisé en plein cœur de la zone urbaine du centre-bourg de la commune, en continuité, du côté Ouest, de la zone UA, secteur aggloméré ancien à vocation d'habitat, de commerce, de service et de bureau de la commune. Accessible depuis le chemin de la forêt, le site est bordé au Nord, à l'Ouest et au Sud par des habitations pavillonnaires de la zone UB et à l'Est l'arrière des parcelles d'habitations implantées à l'alignement de la zone UA.



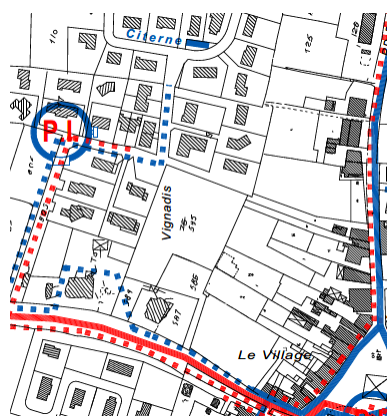
Localisation du site à l'échelle communale et à l'échelle de la zone urbaine
Source : Géoportail

5.8.2 Justification de la réalisation du projet

La commune souhaite par l'agrandissement et la création d'une Orientations sur le secteur, maîtriser son aménagement, donner les grands principes de construction à l'aménageur, et garantir une cohérence de la couture entre les différents tissus urbains à savoir la zone UB, zone d'habitation à dominante pavillonnaire relativement récente et la zone UA, zone agglomérée ancienne. L'agrandissement de **0,10** ha permettrait d'améliorer la connexion entre les quartiers de lotissement et le noyau du centre historique et jouerait le rôle d'espace public n'augmentant pas de manière significative les potentiels d'accueil de logements sur le secteur.

Enfin, le site est desservi par l'ensemble des réseaux (électrique, assainissement, eau potable, défense incendie).

- Assainissement : assainissement collectif,
- Adduction d'Eau Potable : proximité du réseau à hauteur du lotissement des Merisiers (chemin de la Forêt) ou de Vignandis (rue du Vignandis).
- Eaux Pluviales : présence au Nord et au Sud du périmètre du secteur de fossés
- Electricité : proximité du réseau à hauteur du lotissement des Merisiers (chemin de la Forêt) ou de Vignandis (rue du Vignandis).
- Défense incendie : proximité du réseau à hauteur du lotissement de Vignandis (rue du Vignandis) ou du Village (place de la Halle).



- Réseau AEP diamètre 125/200 cm
- Réseau AEP diamètre 40/100 cm
- Réseau Electricité Moyenne Tension aérien
- Réseau Electricité Basse Tension souterrain
- Poteau Incendie

Plan des réseaux d'Eau Potable, des poteaux incendie et d'Electricité

Source : Annexe du PLU en vigueur



- Zones urbanisées
- Zones à urbaniser
- Cours d'eau
- Fossés
- Réseau busé
- Limite du bassin versant

Schéma communal pluvial

Source : Annexe du PLU en vigueur



Schéma communal assainissement

Source : Annexe du PLU en vigueur

5.8.3 Incidences sur les documents constitutifs du PLU

5.8.3.1 Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approuvé le 29/11/2011, le PLU en vigueur de la commune ne comporte aucun document relatif aux Orientations d'Aménagement (OA) hormis un schéma d'aménagement du quartier inclus au sein du règlement écrit.

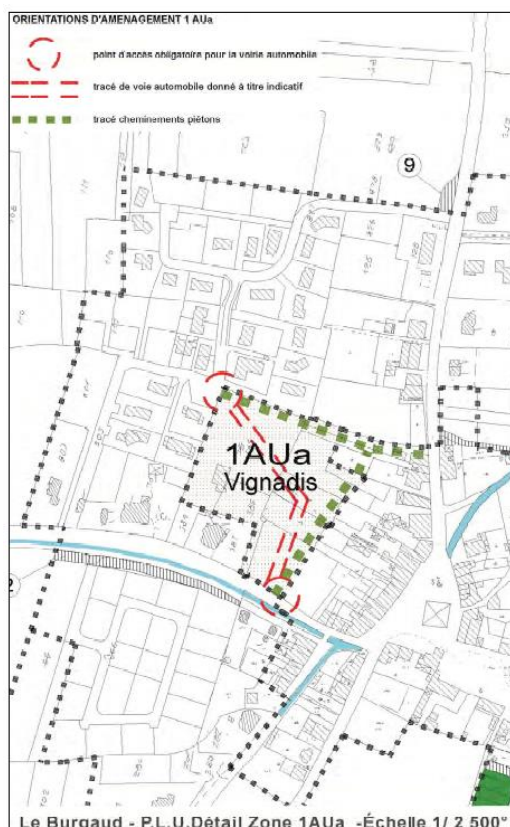


Schéma d'aménagement au sein du règlement écrit du Plu en vigueur

Suite aux évolutions législatives, la commune souhaite développer le schéma d'aménagement présent dans le règlement écrit du PLU en vigueur afin de créer une Orientation d'Aménagement sur ce site. Celle-ci veillera à décrire les caractéristiques et les enjeux du site, indiquer les modalités opératoires, les principes d'aménagement (concernant la voirie, les liaisons douces et le stationnement, la forme urbaine et espaces verts, les réseaux divers) et un schéma d'aménagement. Pour répondre au mieux aux enjeux de fonctionnalité et de qualité du cadre de vie, les principes d'aménagement de l'OAP sont amendés suite à l'enquête publique. Ainsi l'espace collectif structurant est repositionné au centre du futur quartier.

5.8.3.2 Sur le règlement écrit

Le **caractère de la zone** et l'**article 1AU 2** « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est ajusté afin de supprimer la mention relative à un schéma d'aménagement et d'ajouter la mention relative à la création d'un document d'orientations d'aménagement.

L'article 1AU 3 « Accès et voirie » est ajusté afin de respecter les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement mais également de spécifier le respect à des caractéristiques satisfaisant la sécurité et la santé publique en matière d'accès et de voirie en impasse notamment.

L'article 1AU 6 « implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies » est ajusté afin d'être cohérent avec le tissu urbain existant et de respecter des principes d'aménagement indiqués dans le PADD.

L'article 1AU 9 « emprise au sol » est ajusté afin de conserver les espaces réservés aux jardins, aux espaces verts selon la morphologie du tissu urbain et afin d'éviter une urbanisation trop importante des parcelles.

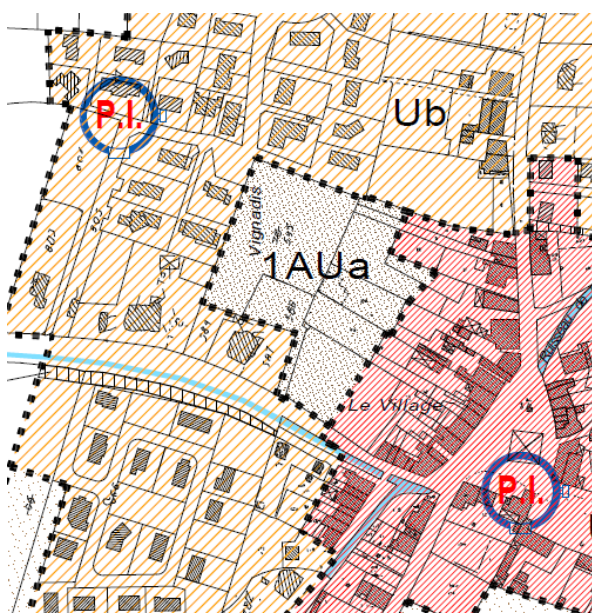
L'article 1AU 13 « espaces libres, plantations, espaces boisés classés » est ajusté afin d'ajouter la mention relative au respect des principes fixés dans les Orientations d'Aménagement mais également afin de conserver les espaces réservés aux jardins, aux espaces verts selon la morphologie du tissu urbain et afin d'éviter une urbanisation trop importante des parcelles.

Enfin, le schéma d'orientation d'aménagement du secteur 1AUa est supprimé pour être remplacé par un dossier spécifique pour les Orientations d'Aménagement.

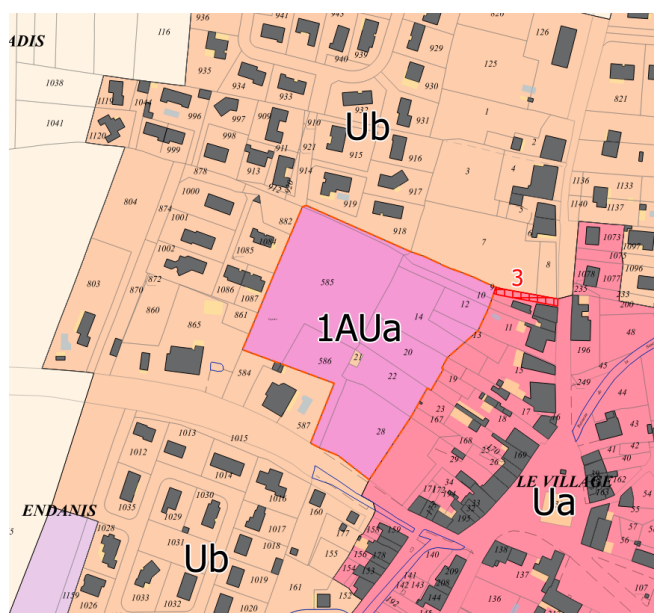
5.8.3.3 Sur le règlement graphique

L'espace est repéré comme espace soumis à Orientation d'Aménagement et est classé en secteur 1AUa. Le secteur 1AUa est agrandi de 0,10 ha. La zone UA est alors réduit de 0,10ha au profit du secteur 1AUa s'élevant à 1,56ha.

Règlement graphique avant modification
(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification
(Document sans échelle)

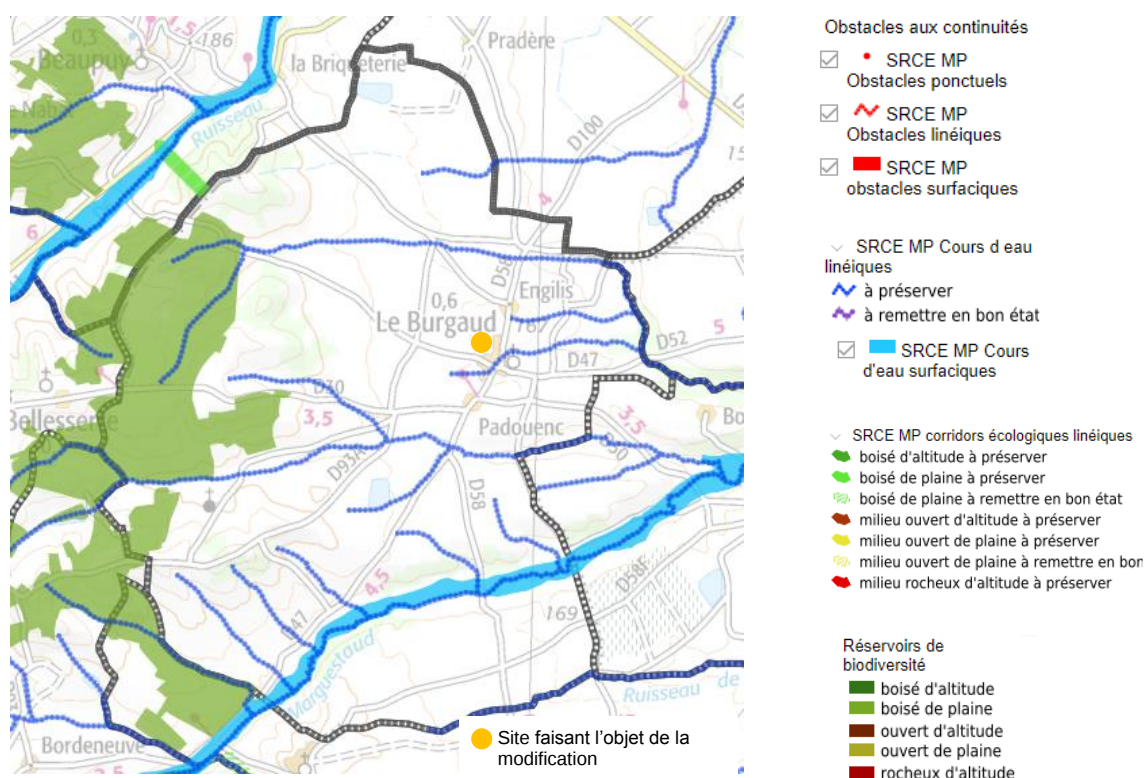


	Avant Modification	Après modification	
Libelle	Ha	ha	différence
Ua	9,12	9,02	-0,10
1AUa	1,46	1,56	0,10
TOTAL	10,58	10,59	0,00

Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

5.8.3.4 Sur l'environnement

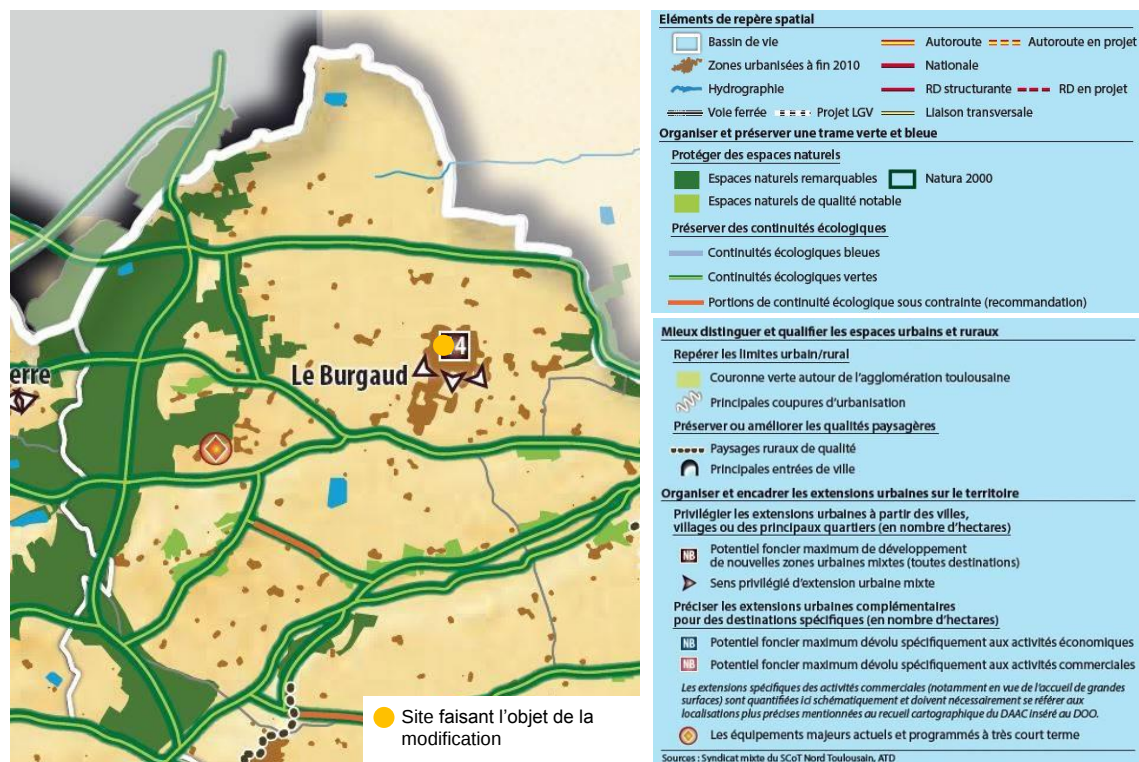
Selon le SRCE Midi-Pyrénées, seuls les cours d'eau maillant le territoire et le réservoir de biodiversité boisé de plaine à l'Ouest de la commune sont à préserver. Aucun corridor écologique ne se situe à proximité du site. Il n'y a donc pas d'incidence majeure sur les continuités écologiques.



SRCE de l'ex-Midi-Pyrénées

Source : http://carto.mippygeo.fr/1/c_srce_consult.map - SRCE Occitanie (Midi-Pyrénées)

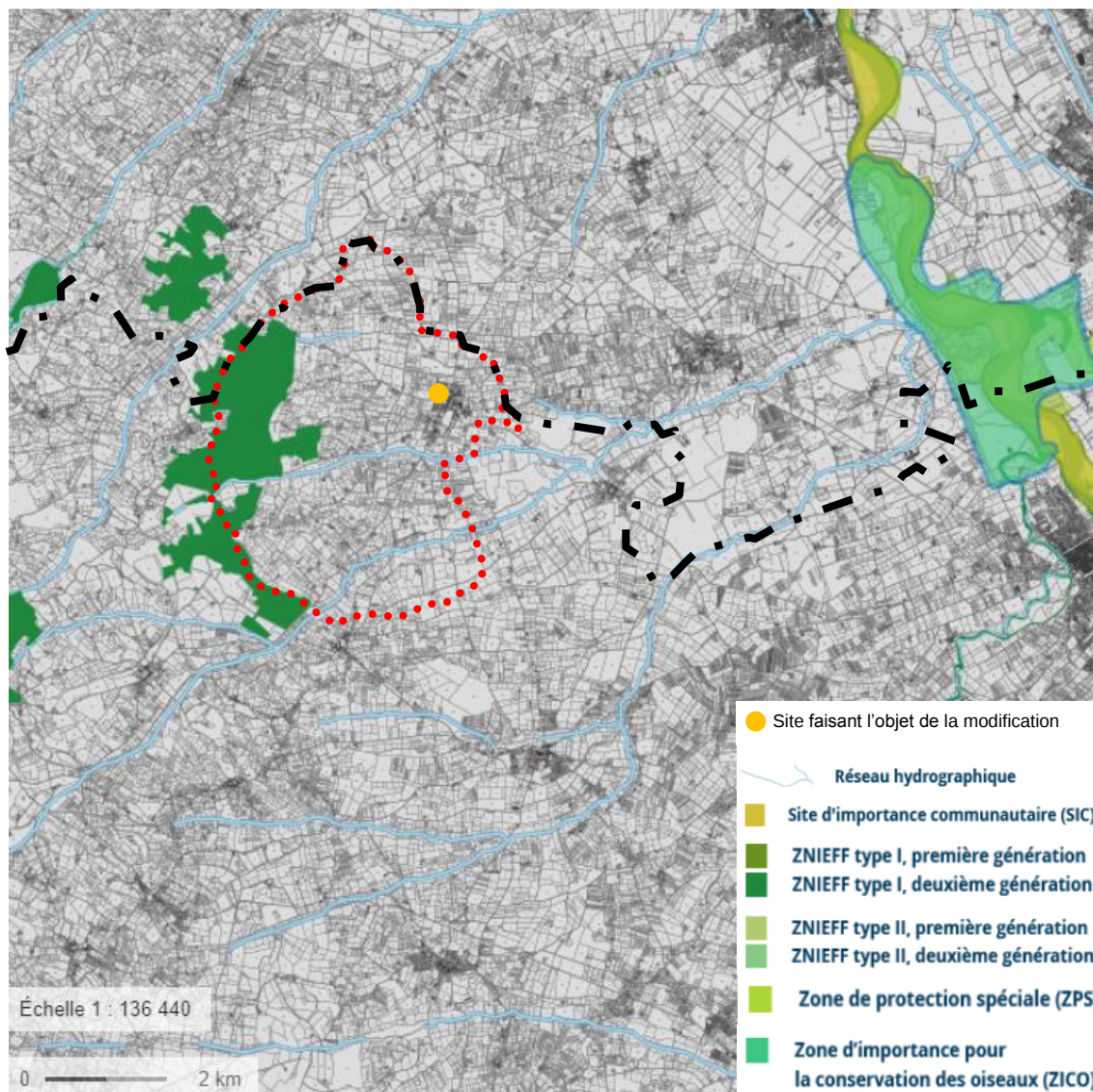
Selon le SCoT Nord Toulousain, l'urbanisation des parcelles dans le cadre de la présente modification du PLU n'aura pas d'impact vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée par le SCoT car elles ne sont pas en lien direct avec celle-ci. En effet, le site se situe au sein du périmètre de la zone urbaine ou à urbaniser du PLU en vigueur, dans le sens privilégié d'extension urbaine déterminé par le SCoT.



Les orientations spatialisées du SCoT Nord Toulousain

Source : Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) après modification en décembre 2016

Enfin, l'urbanisation des parcelles concernées n'aura aucun impact sur la zone sensible la plus proche relative à la ZNIEFF de type I « *Bois du Burgaud, du fonzau, et du galembroun* » car celle-ci se situe à plus de 2km du secteur 1AUa. Il n'y a pas de site NATURA 2000, ni de Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux sur la commune. Les plus proches se situent à plus de 7 km sur la commune de Verdun-sur-Garonne.



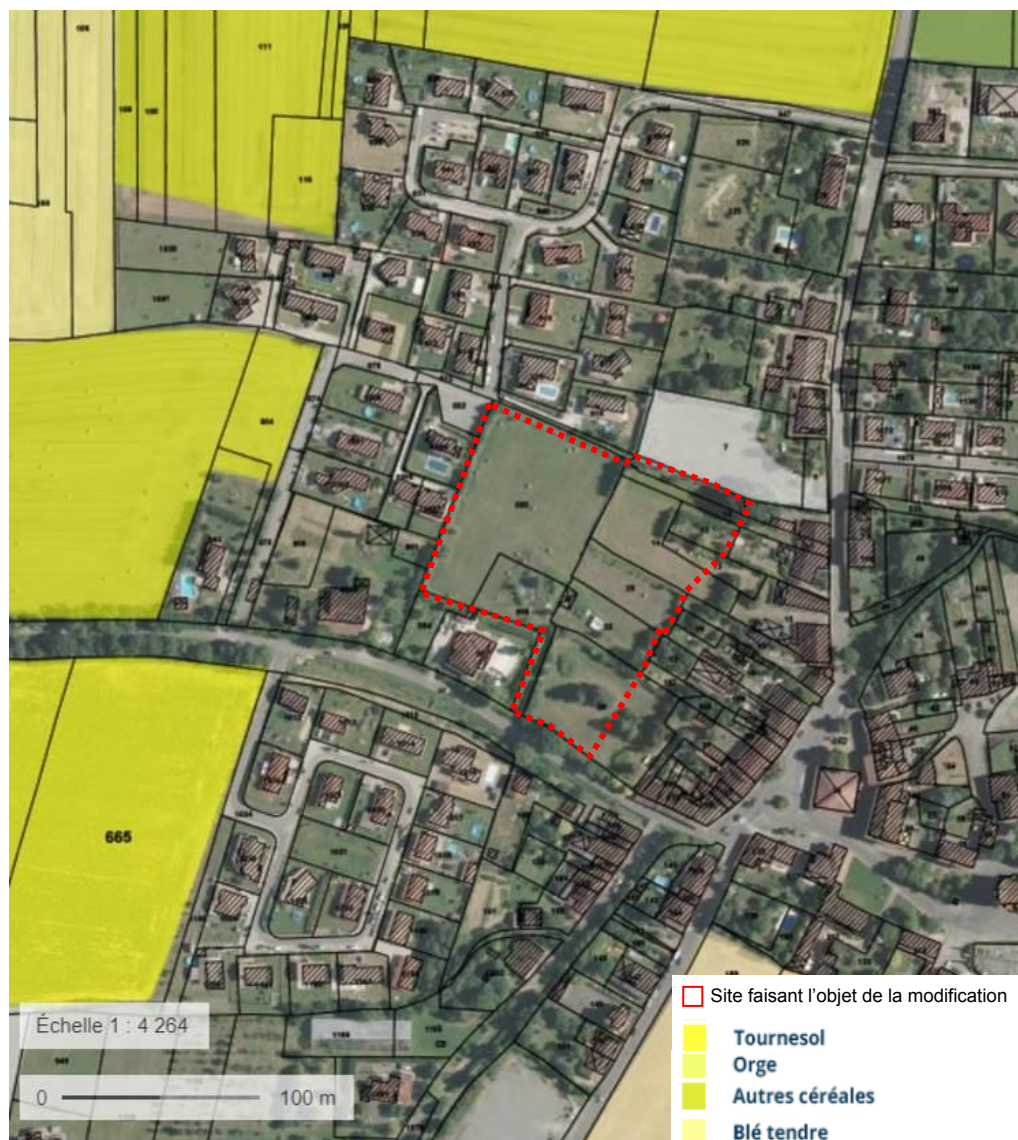
Carte des ZNIEFF, des zones NATURA 2000, ZICO les plus proches de la commune de Le Burgaud

Source : fond parcellaire, ZNIEFF, zone NATURA 2000, ZICO - Géoportail

5.8.3.5 Sur le milieu naturel, agricole et le paysage

La zone agricole dans son ensemble n'est pas impactée.

De plus, d'après le registre parcellaire graphique de 2016, classés en 1AUa, les terrains concernés ne sont actuellement pas cultivés.



Registre parcellaire agricole de la commune de Le Burgaud

Source : Registre parcellaire graphique 2016 - Géoportail

Ainsi, d'ores-et-déjà inscrit au PLU en vigueur en tant que zone à urbaniser, la création d'une OAP sur le site n'a aucune incidence sur le milieu naturel, agricole et le paysage. Cette OAP au contraire, permet de garantir la préservation de certains principes majeurs en lien :

- Avec la cohérence du tissu urbain afin de garantir la préservation du paysage du centre-bourg,
- Avec la préservation des espaces agricoles et naturelles de toute urbanisation,
- Avec le traitement des espaces verts afin de garantir le maintien d'espaces non artificialisés.

5.8.3.6 Sur les documents supra-communaux

La création d'une OA sur le site est en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT essentiellement au niveau des prescriptions :

- P.40 : Prise en compte des déplacements doux et de la nature dans les orientations d'aménagement,

P40 Lors de leur ouverture à l'urbanisation, les zones à urbaniser disposent d'orientations d'aménagement mentionnant notamment les intentions en matière :

1. de liaisons cyclables et cheminements doux, en favo-

risant des aménagements végétalisés, 2. d'espaces verts publics et de plantations, en privilégiant des aménagements favorables à la biodiversité et aux échanges écologiques, notamment avec les éléments extérieurs à la zone urbanisée.

- P.45 : Principes paysagers dans les opérations urbaines,

P45 La conception de nouveaux quartiers urbains, qu'il s'agisse de définir des orientations d'aménagement dans les PLU ou d'élaborer le programme et la composition

d'opérations urbaines (type ZAC ou lotissement), doit nécessairement se réaliser en tenant compte de leur insertion dans le paysage mais aussi en s'articulant avec les formes bâties traditionnelles et voisines.

- P.114 : Principes et modalités de localisation des extensions urbaines,

P114 **PRIVILÉGIER UNE EXTENSION URBAINE EN ÉPAISSEUR ET EN CONTINUITÉ DES PRINCIPALES ZONES URBAINES**

Sauf cas particulier et justifié, les communes proposent des extensions urbaines situées en continuité immédiate des principales parties urbanisées, en particulier du noyau urbain principal, en lui offrant de l'épaisseur et en limitant les extensions en linéaire.



La carte de synthèse des orientations spatialisées, à travers la détermination de sens privilégiés d'urbanisation traduit, de manière schématique, cette volonté. Les documents d'urbanisme s'appuient sur ces directions préférentielles d'extension et sur les vignettes

quantifiant la superficie foncière maximale des extensions urbaines pour localiser et délimiter les principaux développements urbains à usage mixte de la Commune et, ce, indépendamment des développements spécifiquement commerciaux et économiques qui répondent à un autre principe de localisation ; à savoir un positionnement concordant avec la localisation des illustrations spécifiques de la carte de synthèse.

Des développements urbains sont possibles en dehors de ces intentions directionnelles, dans la mesure où il s'agit de projets de taille limitée, de préférence s'ils s'inscrivent dans une logique de comblement d'espaces et de couture entre zones déjà urbanisées, et s'ils respectent les dispositions de la prescription P118.

- P.115 : Répartition communale et quantification des potentiels fonciers maximum des extensions urbaines mixtes (hors des quantités spécifiquement proposées pour les développements économiques et commerciaux),

P115 **UN POTENTIEL FONCIER MAXIMUM POUR LES EXTENSIONS URBAINES À USAGE MIXTE**

Pour répondre concrètement à l'objectif de diviser par deux la consommation annuelle moyenne d'espaces agricoles dans le SCoT, les extensions spatiales urbaines de chaque commune sont encadrées à travers un potentiel foncier maximum de consommation d'espaces agricoles ou naturels à l'horizon 2030. Cette quantification foncière doit être interprétée comme une limite maximale à ne pas dépasser. Il convient notamment de respecter, en parallèle, les objectifs de densité urbaine définis en prescription P116. De ce fait, tout effort qui se traduit par une économie encore plus importante des espaces agricoles, naturels ou forestiers est le bienvenu.



Ce potentiel foncier figure, au travers de vignettes chiffrées, sur la carte de synthèse des orientations spatialisées et intervient à compter de l'année 2011. Sont exclues, car considérées comme réalisées préalablement aux objectifs du SCoT :

- les opérations d'aménagement mentionnées à l'article R.142-1 du code de l'urbanisme qui sont déjà engagées, en tout ou partie en fonction de l'état d'avancement opérationnel,
- les constructions pour lesquelles les autorisations ont été délivrées auparavant.

Sont considérés comme secteurs d'extension urbaine :

- l'ensemble des terrains situés en zone NA des POS

ou AU des PLU qui correspondent à des extensions de la zone urbaine (exceptées, donc, les opérations de rénovation urbaine, de démolition / reconstruction ou encore de réaffectation de terrains artificialisés ou d'équipements publics existants en zone urbaine).

- Les emprises foncières non-urbanisées, totalisant au moins 1 hectare, situées en zones U et NB des POS ou en zone U des PLU et cartes communales.

Il s'agit de surfaces foncières brutes incluant l'ensemble des espaces destinés à changer d'affectation : emprise parcellaire des différentes constructions mais aussi de la voirie, des espaces verts d'accompagnement ou des équipements publics.

Sont exclus de ce potentiel foncier maximal d'extension urbaine affiché à la commune :

- les zones de développement urbain matérialisées, sur la carte, par une vignette chiffrée complémentaire : il s'agit en particulier des principales Zones d'Activités Economiques ou des Secteurs d'implantation périphériques prévus au DAAC en vue du développement commercial,
- Les équipements majeurs existants, qui sont repérés schématiquement sur la carte de synthèse des orientations du SCoT, ou ceux qui sont à créer (cf. prescription P132),
- les zones dévolues aux activités de loisirs, sports, tourisme ou aux grands espaces verts publics, sur lesquelles l'emprise du bâti et des espaces artificialisés reste limitée.

- P.116 : Objectifs chiffrés de densité minimale à atteindre pour les développements urbains,

P116 DES OBJECTIFS DE DENSITÉ URBAINE À ATTEINDRE EN CONSTRUCTION NEUVE

Afin de répondre conjointement aux objectifs de préservation des espaces ruraux et aux ambitions d'accueil de population et d'emploi, les communes du territoire recherchent des densités de construction équivalentes ou supérieures aux fourchettes mentionnées dans le tableau suivant :

OBJECTIFS DE DENSITE DE CONSTRUCTION A FAVORISER

SITUATION DES COMMUNES AU REGARD DU MODELE URBAIN ET DES SYSTEMES D'EPURATION DES EAUX USEES	DENSITES MOYENNES DE LA CONSTRUCTION NEUVE À ATTEINDRE PAR COMMUNE
CENTRALITE SECTORIELLE	≥ 30 logements / ha ≥ 2 500 m ² de surface de plancher / ha
POLE D'EQUILIBRE	20 à 30 logements / ha 1 800 à 2 500 m ² de surface de plancher / ha
POLE COMPLEMENTAIRE	15 à 25 logements / ha 1 500 à 2 200 m ² de surface de plancher / ha
AUTRE COMMUNE AVEC ASSAINISSEMENT COLLECTIF	10 à 20 logements / ha 1 000 à 1 800 m ² de surface de plancher / ha
AUTRE COMMUNE SANS ASSAINISSEMENT COLLECTIF	6 à 10 logements / ha 600 à 1 000 m ² de surface de plancher / ha

Il s'agit de moyennes à la Commune applicables à compter de l'entrée en vigueur du SCOT. La traduction locale est variable en fonction des contextes urbains, de l'accessibilité aux transports collectifs ou encore de la proximité aux équipements, services ou sites majeurs d'emploi.

Les objectifs de densités s'appliquent, dans les POS et PLU, autant :

- sur les zones à urbaniser, sur la base de l'emprise foncière totale de la zone,
- sur les zones urbaines, à travers une réglementation qui autorise, a minima, les densités souhaitées sur la parcelle à bâtir.

L'atteinte de ces objectifs est facilitée par la multiplication de l'établissement de PLU ou encore par le développement des opérations urbaines d'ensemble.

En Communes ou quartiers non assainis collectivement, l'atteinte des objectifs nécessite la mise en place de dispositions réglementaires, dans les POS et PLU, qui visent à réduire le plus possible la taille minimum des terrains d'assiette, dans le respect des nécessités de santé et salubrité publique.

Il est possible, sous réserve de justification et à certaines conditions (nature des sols, contraintes d'insertion urbaine ou paysagère, prise en compte des risques naturels et technologiques, projets de sports ou loisirs de plein air) de proposer des objectifs de densité inférieurs à ces moyennes, en cherchant toutefois à s'en rapprocher.

- P.118 : Principes d'organisation et de localisation des développements urbains,

P118 UN DEVELOPPEMENT RECENTRE SUR LES PRINCIPALES ZONES URBAINES

Le modèle territorial de développement et d'aménagement s'inscrit dans un cadre général de maîtrise de l'urbanisation et de protection et de valorisation des éléments naturels, agricoles, forestiers et paysagers. Dans l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme mettent en œuvre des orientations de développement urbain maîtrisé. Ainsi, les principaux territoires à urbaniser, sauf cas particuliers de zones d'activités économiques ou zones d'aménagement commercial repérées au SCOT, seront localisés en continuité des principales zones urbaines existantes (noyaux villageois, bourg, quartiers importants ...) en se référant principalement aux sens privilégiés de développement urbain figurant sur la **carte de synthèse des orientations spatialisées**.

Il peut s'agir d'une ou plusieurs zones urbaines pour chaque Commune dans la mesure où le caractère urbain est justifié par l'ampleur de l'agglomération bâtie, une forme urbaine compacte ou le degré d'équipement.

- P.122 : Modalités de prise en compte de qualité et de la durabilité de l'urbanisation dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

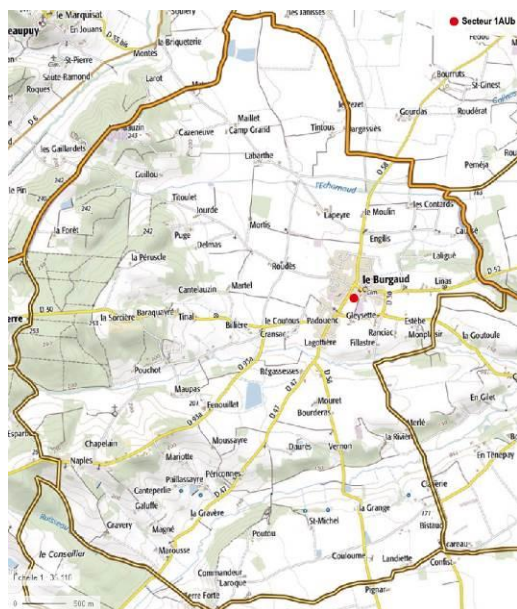
P122 QUALITE ET DURABILITE DE L'URBANISATION (SUITE)

Plus spécifiquement, en ce qui concerne les PLU :

1. ils favorisent la maîtrise des développements urbains en privilégiant les opérations d'ensemble dans les zones à urbaniser et en généralisant, lors d'une ouverture à l'urbanisation, l'établissement d'orientations d'aménagement qui précisent les grands principes de composition urbaine et paysagère, les attendus en matière d'infrastructures de déplacements, de jonction avec les quartiers voisins ou encore en matière d'espace vert et de végétalisation ;
2. ils permettent le développement de l'éco-aménagement, de l'éco-construction et des énergies renouvelables (dans la mesure de leur insertion dans le territoire et de leur compatibilité avec les usages et occupations environnantes).

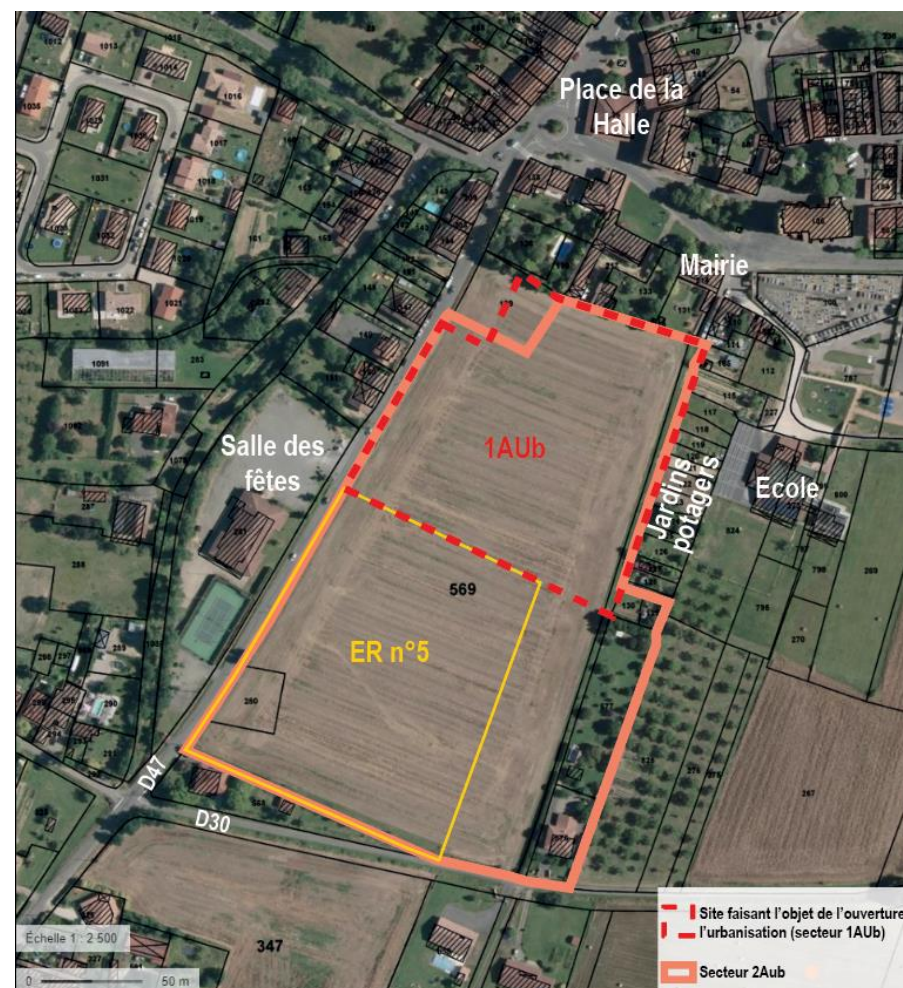
5.9 OBJET N°9 : OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AUB

5.9.1 Localisation et caractéristique du site



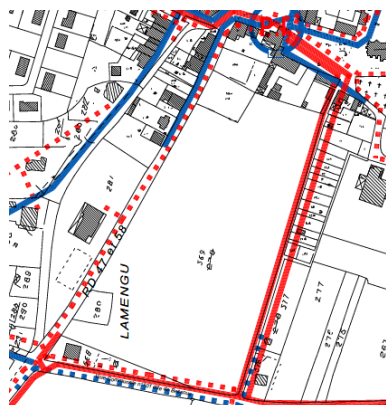
Le site est localisé en plein cœur de la zone urbaine du centre-bourg de la commune, en continuité du côté Sud, de la zone UA, secteur aggloméré ancien à vocation d'habitat, de commerce, de service et de bureau de la commune. Longé par l'avenue du 8 mai 1945 (D47), le chemin de Bessouc (D30), le site est bordé au Nord par des équipements publics (mairie, poste, cimetière), à l'Est par les jardins potagers à protéger et l'école, au Sud par l'emplacement réservé n°5

destiné à une zone sportive et plein air de 17260 m² et à l'Ouest par la salle des fêtes et des habitations à l'alignement. Cette ouverture à l'urbanisation répond par ailleurs au besoin de permettre des projets d'aménagement cohérents et structurés compte tenu des problématiques de rétention foncière observée dans les espaces aujourd'hui concernées par des OAP.



Enfin, le site est desservi par l'ensemble des réseaux (électrique, assainissement, eau potable, défense incendie).

- Assainissement : assainissement collectif,
- Adduction d'Eau Potable : proximité du réseau à hauteur de l'avenue de Verdun.
- Eaux Pluviales : présence à l'Est et à l'Ouest du périmètre du secteur de fossés et de réseaux busés.
- Electricité : proximité du réseau à hauteur de l'avenue de Verdun, du chemin de Lacapelle.
- Défense incendie : proximité du réseau à hauteur du Village (place de la Halle).



- Réseau AEP diamètre 125/200 cm
- Réseau AEP diamètre 40/100 cm
- Réseau Electricité Moyenne Tension aérien
- Réseau Electricité Basse Tension souterrain



Poteau Incendie

**Plan des réseaux d'Eau Potable,
des poteaux incendie et
d'Electricité**

Source : Annexe du PLU en
vigueur



- Zones urbanisées
- Zones à urbaniser
- Cours d'eau
- Fossés
- Réseau busé
- Limite du bassin versant

Schéma communal pluvial

Source : Annexe du PLU en
vigueur



**Schéma communal
assainissement**

Source : Annexe du PLU en
vigueur

5.9.2 Justification de la réalisation du projet

Ayant déjà atteint son objectif d'environ 900 habitants en 2020 inscrit dans le PLU en vigueur (960 habitants au dernier recensement communal en 2017), la commune a accueilli 250 habitants en 7 ans et souhaite ouvrir à l'urbanisation afin de répondre à la croissance démographique actuelle sur le territoire communal. En effet, le taux d'accroissement démographique visé était de 3% par an contre 4,4% par an observé entre 2010 et 2017. Ainsi, le scénario démographique communal du PADD semble avoir été sous-estimé. A noter également que le scénario du PLU en vigueur s'est basé sur une stagnation du nombre de personnes par ménage à 2,5 en 2005. Or, celui-ci a augmenté entre 2005 et 2015 pour atteindre 2,7 selon l'INSEE.

Afin d'atteindre l'objectif des environ **1100 habitants à l'horizon 2030 inscrit dans le PADD du PLU en vigueur**, 140 habitants peuvent encore être accueillis sur le territoire communal soit environ 52 logements (selon le nombre de personnes par ménage de 2,7 de l'INSEE 2015).

Cet accueil de logements peut se faire en zones urbaines et/ou en zone à urbaniser. Or à noter qu'entre 2011 et 2017, 2,65 ha ont été urbanisés créant 33 logements soit une densité d'environ 12 logements/ha. Depuis 2014 avec la loi ALUR, la commune n'a pas fait l'objet d'une forte densification. En effet, seules deux divisions foncières ont été recensées entre 2011 et 2017.

La superficie totale disponible en zone urbaine est de 6,56 ha dont 1,41ha souffrent de rétention foncière. **Ainsi, la superficie réellement disponible en zones urbaines représente 5,2 ha.** A noter que lors de l'élaboration du PLU en vigueur, 2ha de dents-decreuses n'avaient pas été comptabilisées. Les dents-decreuses en zones urbaines ont une taille variable entre 476m² et 11 114m² et une surface moyenne de 3940 m². Elles ne permettent pas la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et ne peuvent offrir une certaine qualité urbaine. Par ailleurs, celles-ci se trouvent pour certaines éloignées du centre-bourg contrairement à la zone à urbaniser du PLU en vigueur au lieudit « Vignadis » ainsi que la zone fermée à l'urbanisation vouée à être ouverte à l'urbanisation par la présente modification au lieudit « Lamengu ».

Enfin, le nombre de logements vacants au sein de la commune représente 6,8% du parc de logements. Ainsi, sachant qu'on considère qu'un bon taux de rotation des logements se situe entre 6% et 7%, la commune de Le Burgaud connaît donc un marché immobilier équilibré.

	Surfaces des zones		Dont reste constructible		
	En ha	En %	En ha	Constructions en +	Habitants en +
Ua	9,12	0,38		22	
Ub	30,93	1,28	4,94	50	
Uc	supprimée				
1 AU	1,39	0,06	1,39	13	
2 AU	10,47	0,43	7,67	85	
N	375,85	15,54			
A	1 990,24	82,31			
	2 418,00	100 %	14,00	170	425

Tableau des superficies des zones du PLU en vigueur

Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur



Carte des superficies restant constructibles correspondant au tableau des zones du PLU en vigueur

Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur

La superficie totale disponible en zone à urbaniser est d'environ 10,45ha (déduction faite des emplacements réservés et des parcelles renfermant des constructions existantes) dont 1,56ha d'espaces souffrant de rétention foncière. **Ainsi, la superficie réellement disponible en zones à urbaniser représente 8,89 ha.**

Au regard du PLU en vigueur, celui-ci dispose d'une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (zone 1AU) de 1,56 ha, souffrant d'une rétention foncière et de trois zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (zone 2AU) d'environ 7,11ha réellement urbanisable (déduction faite des emplacements réservés et des parcelles renfermant des constructions existantes). La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation 1,78 ha en plus afin de pouvoir participer à l'objectif démographique fixé à l'horizon 2030. En effet, selon le

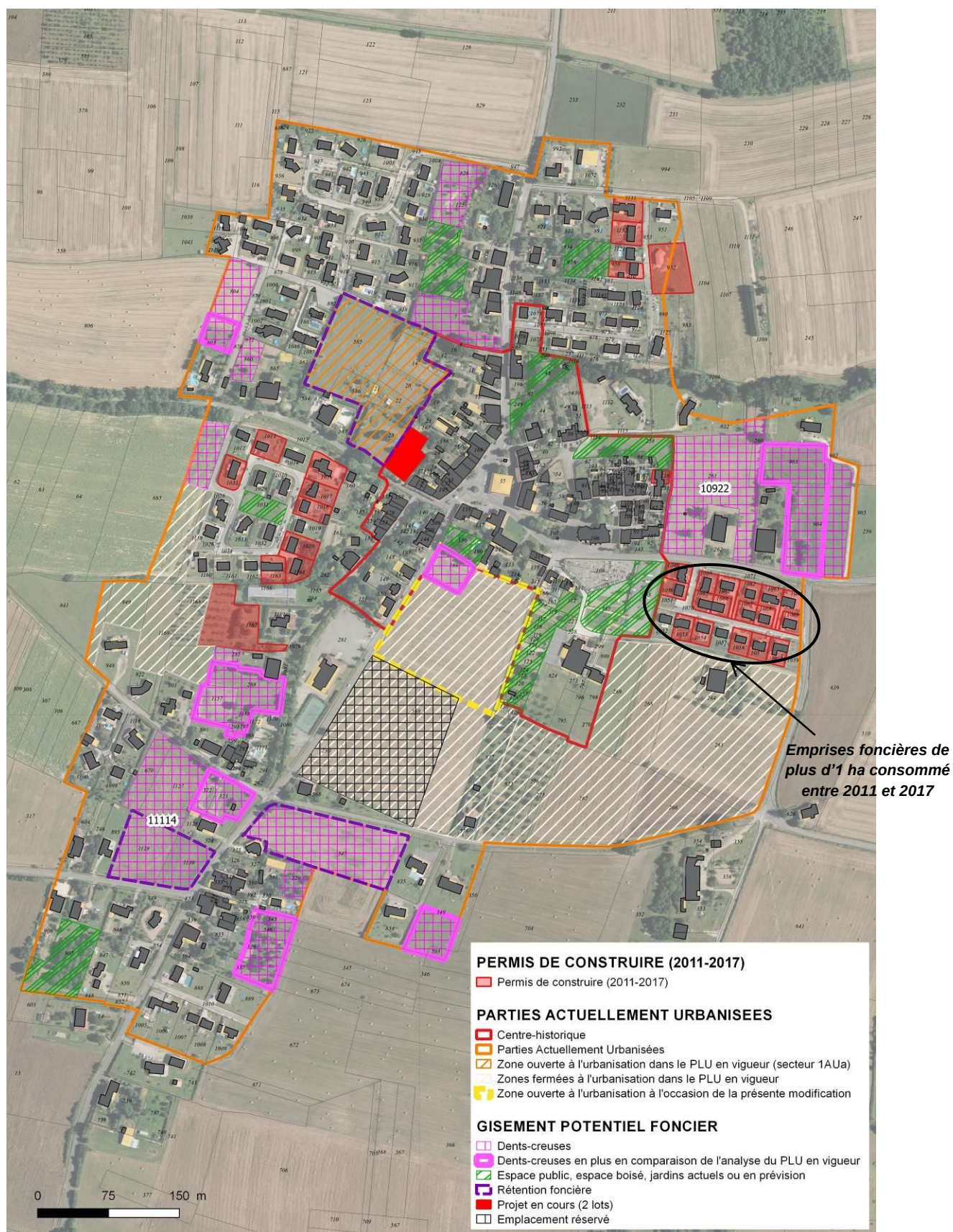
nombre de personnes par habitation INSEE 2015 (2,7) et selon une densité similaire à celle dans le tissu urbain existant du centre-bourg historique (environ 18 logements/ha), il s'agirait d'accueillir environ 80 habitants soit environ 30 logements consommant environ 1,74 ha (dont 0,14 ha d'ores et déjà en zone urbaine et 1,6 ha en zone à urbaniser fermée au PLU en vigueur).

Il est à noter que les possibilités de densification au sein des Parties Actuellement Urbanisées ainsi que le secteur 1AUa sont constructibles depuis l'approbation du PLU en 2011 voire même avant.

PLU		PC entre 2011 et 2017		Dont reste constructible										Dont reste réellement constructible sans rétention foncière		
Zone	Surface en ha	en ha	Constructions en +	Dent creuse en ha	Extensions urbaines en ha	Dont Rétention foncière	Dont dents-creuses non comptés selon plan au PLU en vigueur	Dont emplacements réservés conservés	Dont surfaces des emplacements réservés supprimés	Dont espaces construits	Espaces verts et publics libres	Constructions en + (12 logements/ha)	Densité	Dents-creuses en ha	Extensions urbaines en ha	Constructions en + (12 logements/ha) en comptant la rétention foncière
Ua	8,88	0	0	0,14		0	0,14		0	0	1,68	Dents-creuses intégrées à la zone 1AUb				
Ub	30,93	2,65	33	6,56		1,41	2		0,16 (ER n°6+ n°7)	0	0,98	79	12	5,2		62
1AUa	1,56	0	0		1,56	1,56	0		0	0	0	19	12		Rétention foncière	
1AUb	1,78	0	0		1,78	0	0		0	0	0	31	17		1,78	31
2AUa	1,35	0	0		1,35	0	0		0	0	0	16	12		1,35	16
2AUb	2,73	0	0		2,73	0	0	1,7 (ER n°5)		0,1	0	11	12		0,93	11
2AUC	5,03	0	0		5,03	0	0		0	0,2	0	58	12		4,83	58
Total	52,26	2,65	33	6,7	12,45	2,97	2,14	1,7	1,86	0,3	2,66	214	31,9	5,15	8,89	178
Total de la surface communale	2418				19,15										14,04	

Tableau des superficies des zones après la présente modification du PLU

Source : Urbactis



Carte récapitulant les possibilités de densification depuis 2011 au sein des Parties Actuellement Urbanisées

Source : Urbactis

L'ouverture d'une partie du secteur 2AUb en 1AUb pour une superficie d'environ 1,78 ha se fera en dehors du périmètre de l'emplacement réservé n°5 à destination de zone sportive et plein air. Ce secteur se situe en continuité d'une zone urbaine et à proximité d'un pôle d'équipements publics (mairie, école) permettant de renforcer l'attractivité du centre-bourg et de répondre à une offre d'habitat diversifié. Par ailleurs, l'accueil de nouveaux habitants veillera à participer au maintien des services publics notamment des effectifs, aujourd'hui en baisse, au sein du Regroupement Pédagogique Intercommunal Saint Cézert et de Le Burgaud. Enfin, compte tenu des délais de procédure (avis des Personnes Publiques Associées et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), enquête publique, rapport et conclusion du commissaire enquêteur, approbation, soit environ 6 à 9 mois), les premiers habitants de la zone faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation n'arriveront physiquement que courant l'année 2020, donc sans remise en cause du PADD.

Enfin, le scénario de développement urbain et démographique de la commune sera ajusté lors d'une procédure de révision générale du PLU.

5.9.3 Incidences sur les documents constitutifs du PLU

5.9.3.1 Sur les OAP

De par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUb, la présente 1^{ère} modification du PLU va impliquer de réaliser une orientation d'aménagement sur ce secteur dans l'objectif d'apporter un cadre à l'aménagement de cet espace au moyen de l'édition de principes d'aménagement tant en matière d'implantation des logements et de leur typologie, de stationnement, de voirie, de liaisons douces ainsi que d'espaces collectifs et de plantations (cf. : pièce n°3 du dossier de la présente 1^{ère} modification du PLU). Ces principes sont déterminés afin de s'assurer que l'opération soit en cohérence avec le paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

Pour répondre aux mieux aux préoccupations du Conseil Départemental, il est précisé dans le cadre de l'OAP que les accès sur la RD47 seront sécurisés.

5.9.3.2 Sur le règlement écrit

Le **caractère de la zone** et l'**article 1AU 2** « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est ajusté afin de supprimer la mention relative à un schéma d'aménagement et d'ajouter la mention relative à la création d'un document d'orientations d'aménagement.

L'**article 1AU 3** « Accès et voirie » est ajusté afin de respecter les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement mais également de spécifier le respect à des caractéristiques satisfaisant la sécurité et la santé publique en matière d'accès et de voirie en impasse notamment.

L'**article 1AU 6** « implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies » est ajusté afin d'être cohérent avec le tissu urbain existant et de respecter des principes d'aménagement indiqués dans le PADD.

L'**article 1AU 9** « emprise au sol » est ajusté afin de conserver les espaces réservés aux jardins, aux espaces verts selon la morphologie du tissu urbain et afin d'éviter une urbanisation trop importante des parcelles. L'emprise au sol des constructions est plus

importante pour ce secteur étant donné qu'il est en prolongation du centre bourg où l'urbanisation est plus dense.

L'article 1AU 13 « espaces libres, plantations, espaces boisés classés » est ajusté afin d'ajouter la mention relative au respect des principes fixés dans les Orientations d'Aménagement mais également afin de conserver les espaces réservés aux jardins, aux espaces verts selon la morphologie du tissu urbain et afin d'éviter une urbanisation trop importante des parcelles.

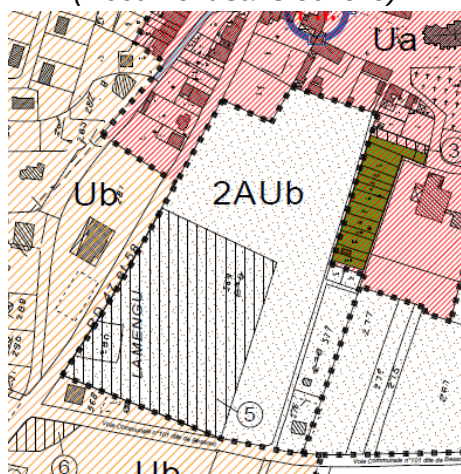
5.9.3.3 Sur le règlement graphique

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUb engendre une modification du **règlement graphique**.

L'espace est repéré comme espace soumis à Orientation d'Aménagement est classé en secteur 1AUb et UA. La zone 2AUb est alors réduite de 1,53 ha et la zone UA de 0,25 ha au profit du secteur 1AUb, élevant à 1,78 ha.

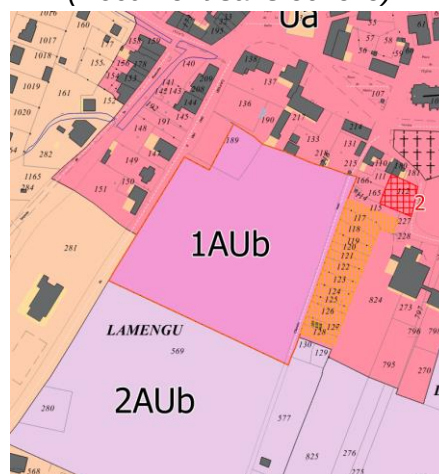
Règlement graphique avant modification

(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification

(Document sans échelle)

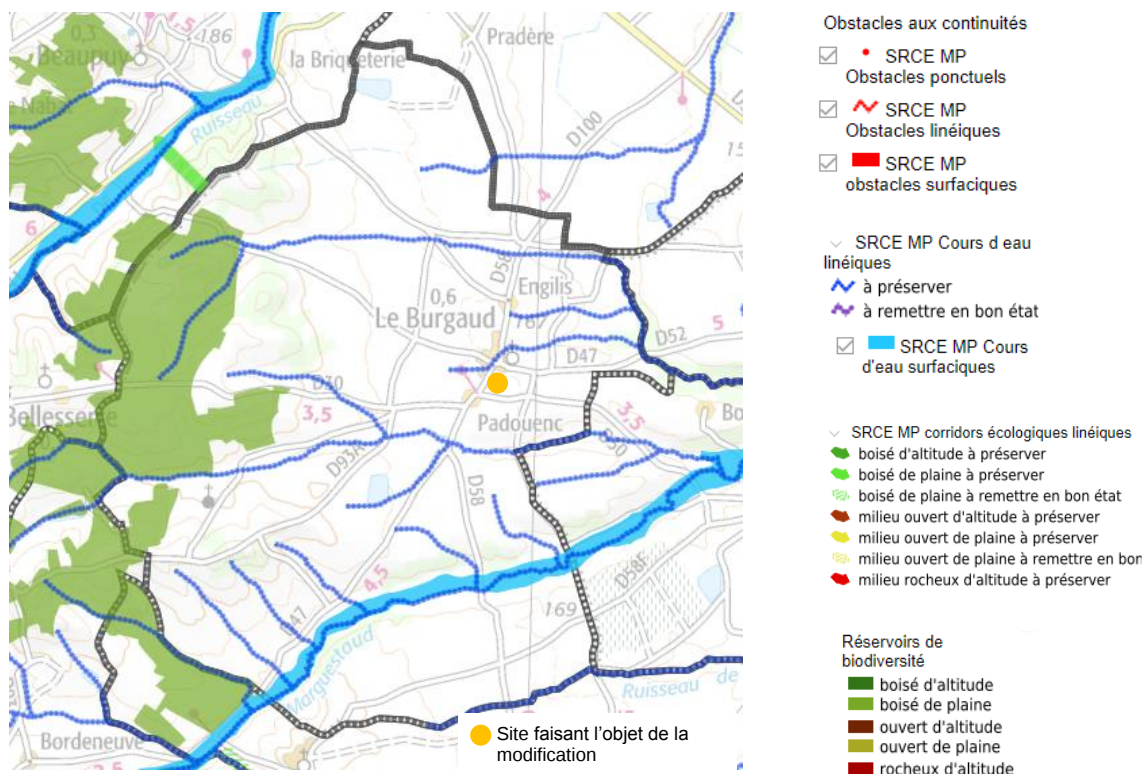


	Avant Modification	Après modification	
Libelle	Ha	ha	différence
Ua	9,12	8,98	-0,14
1AUb	0	1,78	1,78
2AUb	4,20	2,56	-1,64
TOTAL	13,3218	13,32	0,00

Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

5.9.3.4 Sur l'environnement

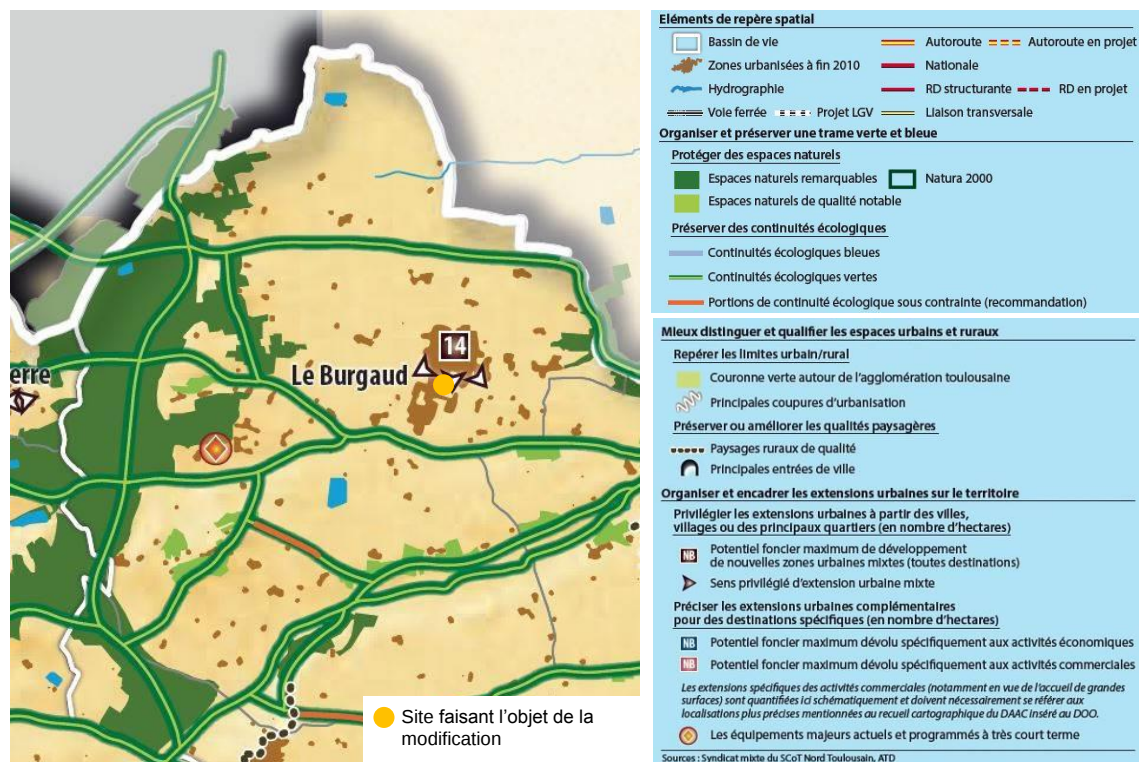
Selon le SRCE Midi-Pyrénées, seuls les cours d'eau maillant le territoire et le réservoir de biodiversité boisé de plaine à l'Ouest de la commune sont à préserver. Aucun corridor écologique ne se situe à proximité du site. Il n'y a donc pas d'incidence majeure sur les continuités écologiques.



SRCE Occitanie

Source : http://carto.mipygeo.fr/1/c_srce_consult.map - SRCE Occitanie (Midi-Pyrénées)

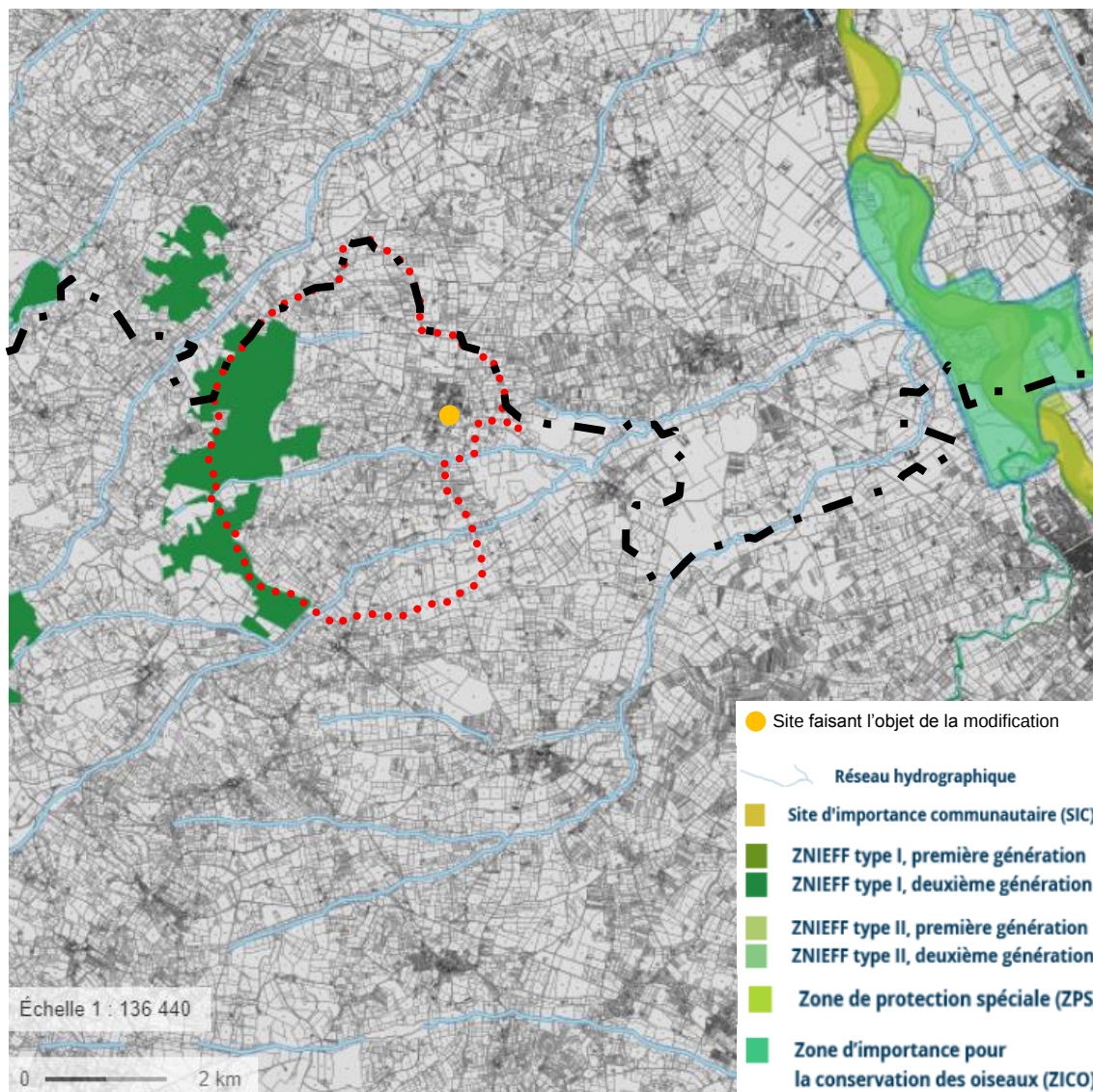
Selon le SCoT Nord Toulousain, l'urbanisation des parcelles dans le cadre de la présente modification du PLU n'aura pas d'impact vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée par le SCoT car elles ne sont pas en lien direct avec celle-ci. En effet, le site se situe au sein du périmètre de la zone urbaine ou à urbaniser du PLU en vigueur, dans le sens privilégié d'extension urbaine déterminé par le SCoT.



Les orientations spatialisées du SCoT Nord Toulousain

Source : Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) après modification en décembre 2016

Enfin, l'urbanisation des parcelles concernées n'aura aucun impact sur la zone sensible la plus proche relative à la ZNIEFF de type I « *Bois du Burgaud, du fonzau, et du galembroun* » car celle-ci se situe à plus de 2km du secteur 1AUa. Il n'y a pas de site NATURA 2000, ni de Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux sur la commune. Les plus proches se situent à plus de 7 km sur la commune de Verdun-sur-Garonne.

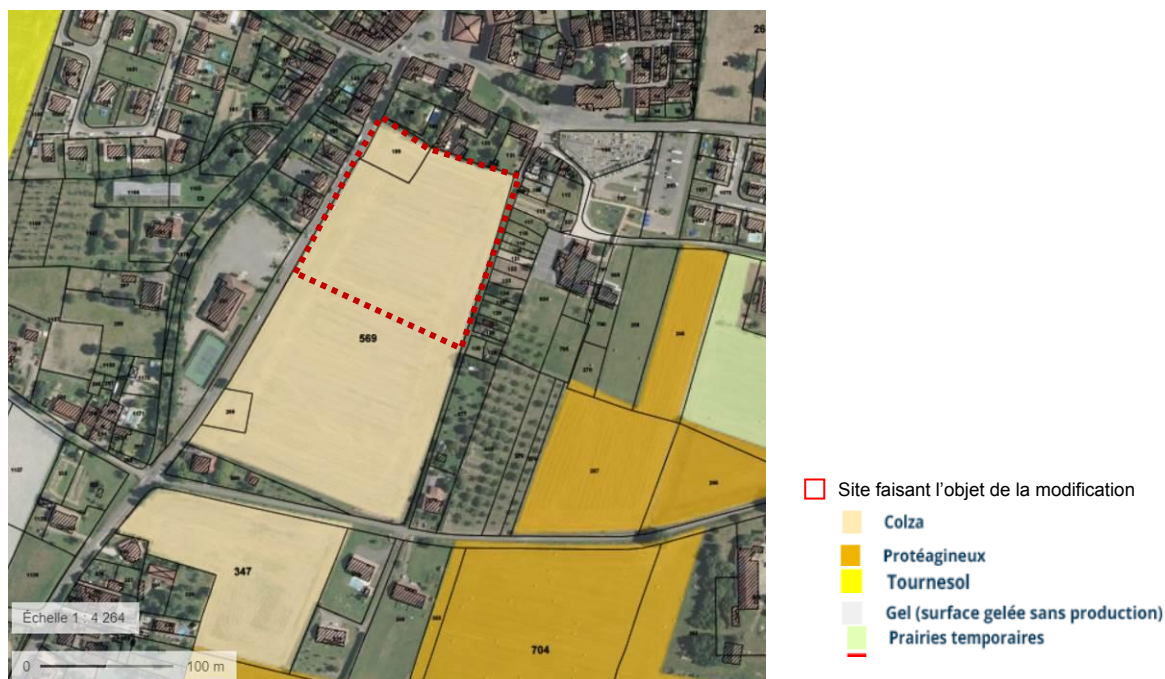


Carte des ZNIEFF, des zones NATURA 2000, ZICO les plus proches de la commune de Le Burgaud

Source : fond parcellaire, ZNIEFF, zone NATURA 2000, ZICO - Géoportail

5.9.3.5 Sur le milieu naturel, agricole et le paysage

La zone agricole dans son ensemble n'est pas impactée. Néanmoins, d'après le registre parcellaire graphique de 2016, classés en secteur 2AUb et reclassés en secteur 1AUb, les terrains concernés sont actuellement en culture de colza.



Registre parcellaire agricole de la commune de Le Burgaud

Source : Registre parcellaire graphique 2016 - Géoportail

5.9.3.6 Sur les documents supra-communaux

Au regard du **SCoT Nord Toulousain** approuvé en juillet 2012 et modifié en décembre 2016, celui-ci prescrit en matière de développement urbain pour la commune de Le Burgaud :

- 14 ha de potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes (toutes destinations) à partir de 2011 jusqu'en 2030.
- 10 à 20 logements par hectare,
- Un sens privilégié d'extension urbaine mixte dirigé vers le Sud des zones urbanisées à fin 2010.

Selon la prescription 115 du SCoT, sont considérés comme secteurs d'extension urbaine :

- « L'ensemble des terrains situés en zone NA des POS ou AU des PLU qui correspondent à des extensions de la zone urbaine (exceptées, donc, les opérations de rénovation urbaine, de démolition / reconstruction ou encore de réaffectation de terrains artificialisés ou d'équipements publics existants en zone urbaine).
- Les emprises foncières non-urbanisées, totalisant au moins 1 hectare, situées en zones U et NB des POS ou en zone U des PLU et cartes communales. »

Entre 2011 (T0 du SCoT) et 2017, 2,65 ha ont été urbanisés créant 33 logements soit une densité d'environ 12 logements/ha lesquels ont été réalisés entières en zone urbaine sur une emprise foncière de plus d'un hectare créant 17 logements, aucune en extension urbaine. Ainsi, l'analyse indique que la commune a consommé environ 7% de la vignette mixte du SCoT, chiffre qui est cohérent avec l'évaluation du SCoT dont la version définitive date du 2 juillet 2018 indiquant que la commune a consommé entre 5 et 9% de la vignette mixte (cf. : carte récapitulant les possibilités de densification au sein des Parties Actuellement Urbanisées au point 5.9.2. de la présente modification du PLU).

Au regard des prescriptions n°115 et n°116 du SCoT prescrivant le potentiel foncier maximum pour les extensions urbaines à usage mixte et les dents-decreuses de la zone urbaine de plus d'un hectare, seules deux dents-decreuses des zones urbaines de la commune de Le Burgaud ont des superficies supérieures à un hectare soit un total d'environ 2,2 ha. Au sein des zones à urbaniser en extension urbaine, la zone 1AUa, la future zone 1AUb et les zones 2AU représentent 10,35 ha de potentiel réellement constructible.

Ainsi, il reste 12.55 ha à la commune en extensions urbaines ou en dents-decreuses de plus d'un hectare.

Année	Surface en m²	Nombre de logements
2012	1818	3
2013	5007	3
2014	0	0
2015	2159	1
2016	51	1
2017	3522	1
Total	1,26 ha	9
Densité	7,1 logements/ha	

Soit un total sur la période 2012-2030 d'environ 129 logements pour 10,58 ha. La densité moyenne sur la commune serait de l'ordre d'environ 12 logements/ha compatible avec la P116 >10 logements/ha.

Zones	Surface nette en ha	Nombre de logements
Secteur 1AUa	1,49	18
Secteur 1AUb	1,78	25
Zone 2AUa	1,35	16
Zone 2AUb	0,93	11
Zone 2AUc	5.03	59
Total	10,58 ha	129
Densité	≈12,1 logements/ha	

Zones ouvertes à l'urbanisation

Zones fermées à l'urbanisation*

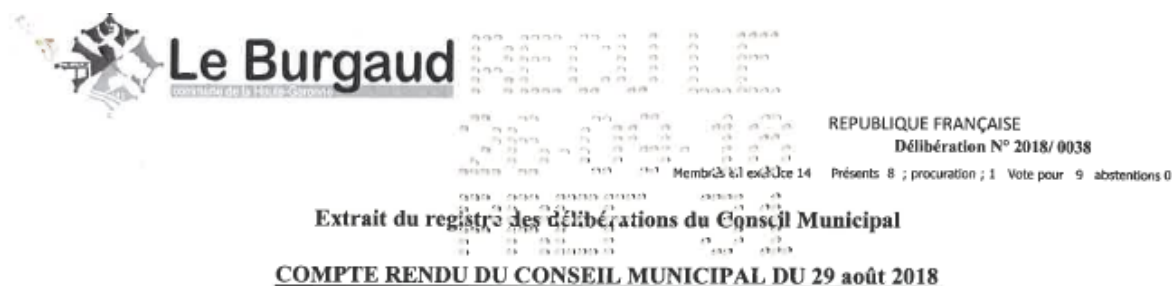
* En lien avec les observations émises par le SCoT Nord Toulousain, il est à souligner que ces estimations ne sont qu'à titre indicatif, car l'urbanisation effective de ces espaces est soumise à l'évolution ultérieure du PLU qui sera une révision générale du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUb est en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT essentiellement au niveau des prescriptions :

- P.40 : Prise en compte des déplacements doux et de la nature dans les orientations d'aménagement,
- P.45 : Principes paysagers dans les opérations urbaines,
- P.114 : Principes et modalités de localisation des extensions urbaines,
- P.115 : Répartition communale et quantification des potentiels fonciers maximum des extensions urbaines mixtes (hors des quantités spécifiquement proposées pour les développements économiques et commerciaux),
- P.116 : Objectifs chiffrés de densité minimale à atteindre pour les développements urbains,
- P.118 : Principes d'organisation et de localisation des développements urbains,
- P.122 : Modalités de prise en compte de qualité et de la durabilité de l'urbanisation dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUb et l'urbanisation de la zone 1AUa sont conformes aux prescriptions du SCoT Sud Toulousain et du PADD en matière de consommation de l'espace (cf. : carte récapitulant les possibilités de densification au sein des Parties Actuellement Urbanisées au point 5.9.2. de la présente modification du PLU).

6 ANNEXE



Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 août 2018

L'an deux mil dix-huit le 29 août à 19 heures 00, le Conseil Municipal de la commune de LE BURGAUD dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Laurent ZANETTI, maire.

Date de convocation 08 août 2018

Présents : BE Olivia, PALMERO Nathalie, DARDENNE Elodie, DUMONT Didier, MAJOREL Julien, POTIE Simon, VERGE Faustina, ZANETTI Laurent

Procurations : ROUAULT Sabrina à BE Olivia

Absents : SANTALUCIA Olivier, FOUCART Gauthier, MEILLIERE Jérôme, AMAT Nadine, FRANCOIS-MILHORAT Valérie

Secrétaire de séance : DUMONT Didier et PALMERO Nathalie

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

DOSSIER MAIRIE/COUREAU.

La commune renonce au droit d'achat de la réserve foncière de Monsieur Coureau parcelle OB n°280 et n°569 d'une surface de 17260 m² suite à la mise en demeure d'acheter transmise par ce dernier comme il était prévu initialement dans le PLU.

De ce fait la réserve foncière n'existera plus.

Renoncement à l'acquisition de la réserve foncière n°5.

Après délibération, le conseil municipal approuve cette décision.

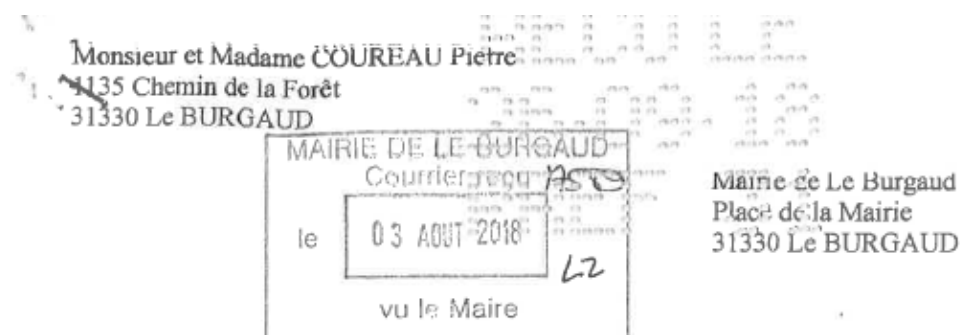
Certifié exécutoire
Publié
Déposé en préfecture,
Le

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures
Pour extrait conforme, le 14/09/2018

Le maire


M. Laurent ZANETTI



Objet : Mise en demeure de la Mairie

Monsieur le Maire,

Nous soussignés, Monsieur et Madame COUREAU Pierre, propriétaires du terrain cadastré section OB n°280 et section OB n°569, sur votre commune de Le Burgaud, vous mettons en demeure, conformément aux dispositions de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, d'acquiescer la surface de 17260 m² environ en vue de la réalisation d'un espace public conformément aux précisions concernant l'emplacement réservé n°5 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Nous vous rappelons que selon l'article L.230-3 du code de l'urbanisme, vous disposez d'un an pour vous prononcer sur l'acquisition du terrain.

En l'absence d'une réponse de votre part dans le délai imparti ou à défaut d'accord à l'amiable sur le prix, nous saisissons le juge d'expropriation afin qu'il prononce le transfert de propriété et fixe le prix d'acquisition.

Aussi afin d'éviter des procédures administratives fastidieuses pour tout le monde, nous vous remercions de nous répondre dans les meilleurs délais si vous souhaitez procéder à l'acquisition de la partie de notre terrain concerné par l'emplacement réservé n°5 ou si vous renoncez à votre droit.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Monsieur et Madame COUREAU Pierre