

**Département de Haute-Garonne**

# **COMMUNE DE PRADERE-LES-BOURGUETS**



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**2**

Projet de PLU arrêté le :

Publication le :

Approbation le :

**Mars 2009**

# TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE I - Diagnostic et analyse de l'état du site</b>	<b>3</b>
<b>I. Présentation générale</b>	<b>5</b>
1. Situation géographique	5
2. Caractéristiques historiques de la commune	7
3. Géologie et pédologie	8
4. Relief et hydrographie	8
<b>II. Les grandes entités paysagères</b>	<b>9</b>
<b>III. Les données socio-économiques</b>	<b>15</b>
1. La population de Pradère-les-Bourguets	15
2. Le parc de logements	17
<b>IV. L'activité sur la commune de Pradère-les-Bourguets</b>	<b>25</b>
1. L'agriculture	25
2. Les équipements publics ou collectifs restreints	28
<b>V. Les déplacements : l'hégémonie de l'automobile</b>	<b>29</b>
1. Piétons et cyclables	29
2. Les transports en commun	29
3. L'automobile	30
4. La voirie	30
5. Le P.D.U.	34
<b>VI. L'organisation et la morphologie des parties urbanisées</b>	<b>34</b>
1. Le bourg et les hameaux	35
2. Les extensions récentes	37
3. Les implantations agricoles	38
<b>VII. Les contraintes du territoire</b>	<b>39</b>
1. Les éléments physiques	39
2. Les contraintes réglementaires	43
<b>CHAPITRE II - Choix retenus et objectifs du P.A.D.D.</b>	<b>45</b>
<b>I. Les enjeux du P.A.D.D. de Pradère-les-Bourguets</b>	<b>47</b>
1. Une commune aux portes de l'agglomération toulousaine	47
2. Des espaces publics et une identité urbaine à requalifier	47
3. Un marché de l'immobilier peu diversifié	47
4. Une offre de services publics et collectifs à garantir	48
5. La prise en compte des risques et contraintes contrariant l'urbanisation	48
6. Un milieu « naturel » de qualité et un paysage agricole à préserver	48
7. Un rapport habitat – emploi à rééquilibrer	49
<b>II. Les objectifs du PADD de Pradère-les-Bourguets</b>	<b>49</b>
1. Les perspectives d'évolution démographique	49
2. Les besoins en logement	50
3. Les objectifs communaux	51
<b>III. Explication des choix retenus du PADD de Pradère</b>	<b>52</b>
1. Maîtriser et gérer les territoires urbanisés	52
2. Pérenniser l'activité agricole et développer les services collectifs	54
3. Préserver et valoriser les espaces naturels et le patrimoine paysagé	57
<b>CHAPITRE III</b>	<b>59</b>
<b>Les dispositions du P.L.U.</b>	<b>59</b>
<b>I. Présentation des nouvelles zones du PLU</b>	<b>61</b>
<b>II. Les zones Urbaines (U)</b>	<b>62</b>



1. La zone UA	62
2. La zone UB	64
3. La zone UE : 3,5 hectares	66
<b>III. Les zones A Urbaniser (AU)</b>	<b>68</b>
1. La zone 1AU : 8,9 hectares	68
2. La zone 2AU : 9,6 hectares	70
<b>IV. La zone Agricole (A)</b>	<b>70</b>
<b>V. La zone naturelle (Nh)</b>	<b>72</b>
<b>VI. Les autres dispositions du PLU</b>	<b>72</b>
1. Les emplacements réservés	72
2. Les espaces boisés classés	73
<b>Chapitre IV - Impact des orientations du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour réduire ou compenser ces effets</b>	<b>75</b>
<b>I. La prise en compte des prescriptions supra-communales</b>	<b>77</b>
1. La prévention des risques majeurs et des nuisances	77
2. Les contraintes réglementaires	78
<b>II. Les mesures prises pour la préservation et la mise en valeur des ressources naturelles de l'environnement :</b>	<b>80</b>
1. Les mesures en faveur du patrimoine naturel	80
2. Les mesures en faveur de la constitution d'un maillage écologique sur le territoire communal	81
3. Les mesures en faveur de la ressource en eau	83
4. Les mesures en faveur des sols et du sous-sol	84
5. Les mesures en faveur de la qualité de l'air	84
<b>III. Les mesures prises pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement humain et du cadre de vie :</b>	<b>85</b>
1. Les mesures concernant l'habitat	85
2. Les mesures concernant les déplacements et les transports	85
3. Les mesures concernant l'environnement sonore	86
4. Les mesures concernant les déchets	87
5. Les mesures concernant les risques naturels	87
6. Les mesures en faveur du paysage et du cadre de vie	87
7. Les mesures en faveur de l'activité agricole	88
8. Les mesures en faveur de l'énergie	89
9. Le patrimoine archéologique	89
<b>IV. La capacité du PLU</b>	<b>89</b>
1. Les changements apportés par le PLU	89
2. Les hypothèses de la capacité d'accueil des zones constructibles	92



---

# CHAPITRE I - DIAGNOSTIC ET

# ANALYSE DE L'ETAT DU SITE

---





## I. PRESENTATION GENERALE

### 1. Situation géographique

#### a. Contexte géographique

La commune de Pradère-les-Bourguets est située au nord-ouest du département de la Haute-Garonne, limitrophe avec le département du Gers, au sein de la vallée de la Save. La commune est établie à environ 25 kilomètres de Toulouse. La commune de 251 habitants dépend du canton de Léguevin. Ce canton regroupe 16 communes et compte 38 741 habitants.

Le territoire communal d'une superficie de 489 hectares est entouré par les communes suivantes :

- Au nord : Sainte-Livrade, Le Castéra ;
- A l'ouest : Ségoufielle (Gers) ;
- A l'est : Lévigac ;
- Au sud : Lasserre, Mérenvielle.

La commune de Pradère-les-Bourguets se situe en limite ouest du département de la Haute-Garonne, limitrophe avec le Gers (Ségoufielle). Le chef-lieu de canton est proche (environ 8 km).

La commune est traversée par la route départementale RN224, lien entre le nord-ouest du département et le département du Gers.

#### b. Les structures supra communales

L'inscription de Pradère-les-Bourguets dans une réelle dynamique d'intercommunalité, et son insertion dans de nombreuses structures, s'intègre particulièrement bien à l'objectif de développement durable recherché dans la Loi SRU. En effet, la commune peut concevoir son avenir et son évolution future dans un cadre plus global et plus cohérent, à des échelles plus larges, ce qui lui permet de mettre en place les projets de manière transversale en choisissant la meilleure échelle de durabilité. Les groupements concernés sont ainsi de natures différentes :

##### ***1 - La communauté de communes***

La commune de Pradère-les-Bourguets appartient à un groupement fédératif, la Communauté de Communes de la Save au Touch, qui rassemble actuellement 8 communes du canton. Ses compétences concernent : la collecte des déchets ménagers, l'entretien de la voirie, la réalisation d'un P.L.H.<sup>1</sup>, la participation financière à des manifestations intercommunales, la création de centres sociaux, le contrôle de l'assainissement non collectif. Elle offre une aide financière, technique, logistique et stratégique aux communes membres et permet une réflexion concertée concernant l'aménagement du territoire (développement économique, transports et déplacements, habitat – SCOT de l'agglomération toulousaine) et la prise en compte des équipements et services intercommunaux (scolarité, jeunesse, personnes âgées) ; de nouvelles aides sont proposées aux communes membres (contrôle du droit des sols, le groupement d'achats intercommunaux, les procédures de marchés publics et le service social pour le personnel).

##### ***2 – Le S.C.O.T. de l'agglomération toulousaine***

Le S.D.A.T.<sup>2</sup> établi en 1998 ne couvrait pas le territoire de la communauté de communes ; sa révision a été engagée par arrêté préfectoral du 31 décembre 2001. La communauté de communes de la Save au Touch a été autorisée à adhérer au syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre cette révision (SMEAT).

Le S.C.O.T.<sup>3</sup> de l'agglomération toulousaine n'est pas encore effectif ; en son absence, toute ouverture à l'urbanisation devra être soumise à l'accord du SMEAT.

La commune de Pradère-les-Bourguets est également comprise dans le P.D.U.<sup>4</sup> lié à l'agglomération toulousaine.

---

<sup>1</sup> Programme local d'habitat

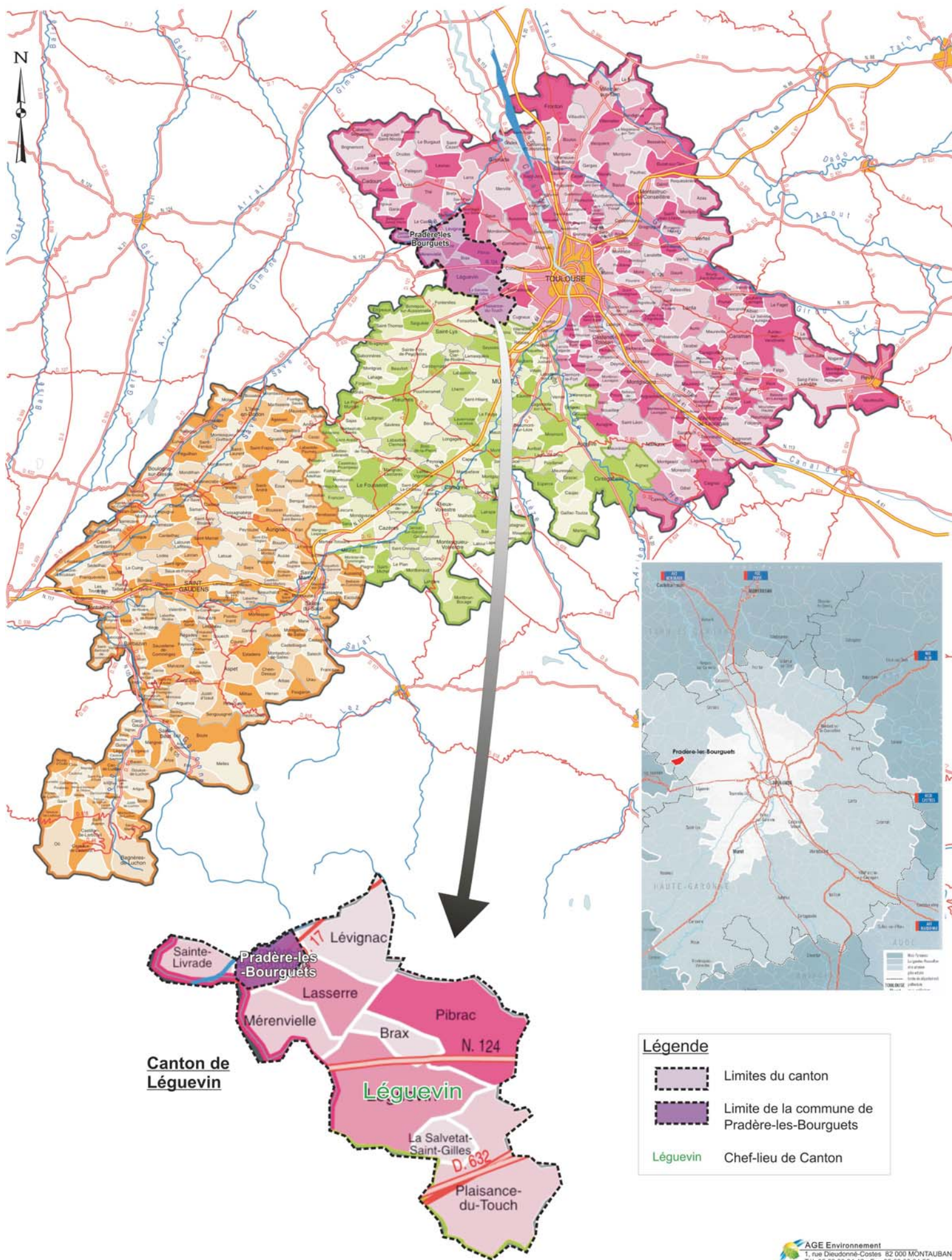
<sup>2</sup> schéma directeur de l'agglomération toulousaine

<sup>3</sup> Schéma de cohérence territoriale

<sup>4</sup> plan de déplacements urbains



# LOCALISATION DE LA COMMUNE



**Synthèse** *L'identité et les spécificités culturelles locales constituent un patrimoine important qui doit être respecté et valorisé.*

*Sa situation en limite de département, au sein de la vallée de la Save, est un atout très important pour le développement futur de Pradère-les-Bourguets.*

*L'adhésion à la communauté de Communes de la Save au Touch, ainsi qu'aux autres structures supra communales, doit être exploitée et doit permettre de développer des projets en coopération avec les communes avoisinantes.*

## 2. Caractéristiques historiques de la commune <sup>5</sup>

Le passé de la commune et du village reste relativement méconnu, de par l'absence de sources d'informations disponibles. Il est donc difficile d'obtenir une vision complète et précise des événements qui ont ponctué et marqué l'organisation de la commune et du village. Cependant, certains éléments manifestes permettent d'esquisser une image du passé de la commune.

La vallée de la Save et plus largement le pays de Rivière-Verdun, ancienne Gascogne, connaît l'occupation humaine depuis la préhistoire, comme en témoignent certaines communes (Sainte-Livrade, Léguevin, ...). Les terres des plaines alluviales et des coteaux molassiques ont favorisé l'installation et le développement de l'activité humaine.

La période romaine et gallo-romaine a laissé de nombreuses marques dans la région ; le nombre important de villages ayant un nom avec un suffixe en « ac » (du latin « acum ») atteste de la densité des domaines gallo-romains dans la région. La commune de Lévigac présente d'ailleurs des vestiges de voie romaine. Peu d'éléments permettent de décrire la vie sur la commune durant ces périodes ; elle fut indubitablement vouée à l'activité rurale, combinant certainement agriculture, pastoralisme et exploitation de la forêt.

Au Moyen-Age, les villes marchandes se développèrent ; abbés et seigneurs sont à l'origine de bastides et villes nouvelles de la fin du XIII<sup>ème</sup> siècle, comme Léguevin et Plaisance-du-Touch. La Save permettait une très bonne irrigation des terres favorisant les cultures. La région connut alors un essor économique et démographique important. Bien avant le début de la guerre de Cent ans, le pays fut le théâtre de guerres successives : croisades des Albigeois qui causeront des répressions sanglantes au XIII<sup>ème</sup> siècle, pillages répétés des Rois d'Angleterre. Le XIV<sup>ème</sup> siècle apporta à son tour son lot de difficultés et de conflits avec l'avènement de la Guerre de 100 ans qui entraîna d'importants ravages dans la région, stoppant cette prospérité. Le XVI<sup>ème</sup> siècle connut un certain repeuplement et vit la construction de nombreux châteaux. Mais les guerres de religion causèrent à leur tour des dommages importants dans le secteur.

La région connut une forte croissance au cours de la première moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, les campagnes se développèrent alors de façon importante. La création de halles à cette époque indique l'importance des marchés et foires dans la région (Lévigac, Léguevin, ...). L'activité des briqueteries fut également importante (Lasserre, Plaisance-du-Touch) et on note la présence de moulins (Pradère-les-Bourguets). L'arrivée de la guerre de 1914-1918 causera des pertes importantes et le pays en manque d'hommes connaîtra des difficultés économiques sérieuses dont il ne se remettra pas, comme ce fût le cas pour l'ensemble du territoire français. Les difficultés connues par le monde rural au XX<sup>ème</sup> siècle entraînèrent un exode important vers les centres urbains et les métropoles, dont Toulouse, désertifiant le territoire (favorisé entre autre par l'arrivée du chemin de fer).

Pradère-les-Bourguets s'est constitué à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle par la réunion administrative et territoriale de 2 hameaux : Pradère, limitrophe du village de Lasserre, et les Bourguets, hameau situé au centre du territoire communal. A cette époque, l'activité connaît une baisse importante notamment en ce qui concerne l'agriculture. Désormais, la proximité de l'agglomération toulousaine et l'extension de sa zone d'influence entraînent l'arrivée d'une nouvelle population résidente, attirée par le cadre agréable et la qualité de vie rurale proche de la métropole.

<sup>5</sup> D'après « Le patrimoine des communes de la Haute-Garonne – tome I », Editions Flohic.



**Synthèse** *La commune a conservé quelques traces de son histoire et notamment une architecture rurale et des bâtiments remarquables. Ceci constitue un puissant marqueur de liens communautaires et un signe de reconnaissance qui pourraient être mis en valeur dans le cadre de projets de tourisme... Cette valorisation permettrait d'affirmer l'identité locale, le patrimoine étant un constituant symbolique essentiel de la stabilité sociale et du sentiment d'appartenance.*

*L'évolution de Pradère-les-Bourguets pourra ainsi s'inscrire dans la continuité et la valorisation de cet héritage collectif, qui doit rester vivant.*

### 3. Géologie et pédologie<sup>6</sup>

La commune de Pradère-les-Bourguets se situe dans la vallée de la Save (orientée sud-ouest/nord-est), entre formations molassiques gersoises et alluvions de la Garonne.

En effet, la Save a développé son lit au sein des formations molassiques tertiaires (marnes, argiles,... du Helvétien et du Burdigalien) au sud-ouest puis, au nord-ouest, au sein des terrasses alluviales anciennes de la Garonne (alluvions des hauts niveaux, des hautes terrasses et terrasses moyennes). Sur la commune de Pradère-les-Bourguets, les alluvions déposées constituent deux unités : les alluvions de fond de vallée (limons argileux) et les alluvions de basse terrasse des cours d'eau secondaires (alluvions limoneuses épaisses reposant sur des niveaux de remaniement des alluvions garonnaises anciennes).

Dans ce cadre, un type de sol a été défini<sup>7</sup> avec des variantes correspondant à divers degrés d'évolution. Ce sol s'est développé sur les alluvions récentes et plus anciennes de la Save. Il a subi un lessivage des argiles qui, en profondeur, ont formé un horizon quasi-imperméable ; cet horizon, à des profondeurs variables selon le degré de lessivage<sup>8</sup>, entraîne une hydromorphie des horizons supérieurs à des profondeurs changeantes. Cette hydromorphie peut se traduire par l'existence d'une petite « nappe perchée » (due aux niveaux argileux imperméables sous-jacents) ; en période pluvieuse, saturation du sol et saturation du réseau hydraulique superficiel vont souvent de pair.

Ces différents sols présentent des capacités d'infiltration faibles mais constituent des terrains à vocation agricole (céréales, prairies,...) de bonne potentialité.

### 4. Relief et hydrographie

Étant donné sa position au sein de la vallée de la Save, le territoire communal présente un relief essentiellement plat, à dénivelé très faible ; un talus marque le passage de la basse terrasse à la basse plaine de la Save ; seul l'encassement du ruisseau de Rémoulin marque en creux ce relief assez plan. La vallée est encadrée de part et d'autre par les coteaux molassiques.

Le réseau hydrographique se compose donc de deux cours d'eau principaux :

- Au nord, la Save, qui délimite le territoire communal,
- Au sud, les ruisseaux de la Sermonie et de Rémoulin, affluents de la Save.

La commune présente également un chevelu de fossés très développé, en bord de route ou en plein champ. Leur écoulement est temporaire, généralement consécutif à une période pluvieuse. Certains fossés mères peuvent présenter des écoulements importants, tels de petits ruisseaux.

La Save connaît des débits naturels faibles et des débits d'étiage sévères. Son débit est soutenu par ré alimentation par le canal de la Neste, des réservoirs de soutien d'étiage et des retenues collinaires. Elle est utilisée pour l'irrigation des terres agricoles qu'elle traverse.

La Save connaît des crues soudaines, qui peuvent être dévastatrices ; il a été fait une cartographie des zones inondables concernant la Save.

En ce qui concerne la gestion du réseau hydrographique, un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est en cours de réalisation concernant l'ensemble du cours de la Garonne ; ce S.A.G.E. permet de gérer et de réglementer l'usage de la ressource en eau à l'échelle locale.

<sup>6</sup> D'après les données des documents pour l'élaboration du POS 1999 et les cartes du BRGM

<sup>7</sup> Dont données recueillies dans le cadre du Schéma communal d'assainissement

<sup>8</sup> depuis la surface (type 1), à partir de 50 cm de profondeur (type 2), à partir de 100 cm de profondeur (type 3)



Cependant, il existe un Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), adopté le 24 juin 1996 par le Comité de Bassin, qui remplit cette mission à l'échelle plus globale de la Haute-Garonne. La gestion de ces cours d'eau dépend de l'Agence de Bassin Adour-Garonne à Toulouse, qui a une mission de surveillance et de gestion de la ressource en eau. Elle s'appuie pour cela sur la solidarité du maire, qui doit veiller à ce que les opérations d'urbanisme ne mettent pas en péril la qualité et la distribution des eaux.

Le présent Plan Local d'Urbanisme devra donc remplir pleinement cette fonction de protection. La Save est un cours classé qui draine un bassin versant très agricole, d'où une qualité passable pour les nitrates et mauvaise pour les matières en suspension ; la qualité biologique est également passable. L'objectif est l'obtention d'une bonne qualité (1B). Elle fait également partie d'une zone sensible à l'eutrophisation<sup>9</sup> et la nappe phréatique qui y est associée est très sensible à la pollution diffuse<sup>10</sup>. Le contrat de rivière intégrant la totalité du bassin versant de la Save (1999) devrait concourir à l'amélioration de la qualité de ses eaux<sup>11</sup>.

**Synthèse** *La situation de Pradère-les-Bourguets au sein de la vallée de la Save, limite les zones pouvant accueillir des constructions.*

*La commune dispose d'un relief essentiellement plat, constitué de terrasses alluviales. La forte présence des cours d'eau participe à la mise en valeur de la commune.*

*La commune se doit de protéger ses cours d'eau et de veiller à la qualité des eaux pour être en conformité avec la Loi sur l'Eau de janvier 1992 et les objectifs de développement durable de la loi SRU.*

## II. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

Le paysage est l'expression d'une société sur un territoire donné et il relève d'une analyse physique (de nature concrète et objective) et sensible (de nature abstraite et subjective).

Le paysage communal est défini par différents paramètres : le relief, l'hydrographie, l'occupation des sols, l'utilisation des sols.

Le territoire de Pradère-les-Bourguets est intégré dans une entité régionale étendue et présente des traits de caractère particuliers représentés par : la vallée de la Save, la Save, les ripisylves, les secteurs agricoles, les secteurs boisés, les axes routiers départementaux et communaux, l'organisation de l'urbanisation.

La commune a une vocation agro-pastorale qui marque fortement l'occupation des sols ; elle peut être découpée par différentes entités paysagères :

### a. La vallée de la Save

Le territoire de Pradère-les-Bourguets se situe dans la vallée de la Save, encadrée par les coteaux molassiques et les hautes terrasses alluviales de la Garonne. Elle constitue un « couloir » assez droit sur une grande partie de son cours, suivie en parallèle par la route départementale RD17 qui constitue une voie de communication majeure entre Gers et Haute-Garonne.



vallée de la Save depuis les hauts de Lasserre

La vallée de la Save est constituée d'une topographie relativement plane, à vocation agricole très marquée. Champs (céréales, oléagineux, maraîchage), prairies et quelques surfaces boisées se succèdent, formant un riche camaïeu de verts et de marrons selon les saisons. La végétation spontanée apparaît résiduelle par rapport aux surfaces cultivées et ne concerne que des surfaces limitées. L'ensemble invite à l'apaisement et au calme.

<sup>9</sup> Directive européenne sur la collecte et le traitement des eaux résiduaires urbaines

<sup>10</sup> zone sensible à l'eutrophisation définie au titre de la directive européenne « Nitrates » (n°91/676 du 12 décembre 1991)

<sup>11</sup> Données de l'Agence de l'Eau Adour Garonne



Les terrasses alluviales restent peu visibles dans le paysage ; un talus marque dans la partie médiane du territoire le passage à la terrasse supérieure.



talus et terrasses alluviales

Si l'impression générale de la vallée est celle d'un espace assez étendu et très ouvert, l'existence de haies bocagères et de bosquets forme parfois des petits territoires plus particuliers, à caractère plus intimiste, notamment à proximité de la Save.

Les ripisylves qui bordent les cours d'eau et de nombreux fossés accentuent cette impression de dédale de verdure où le regard est toujours arrêté par un élément du paysage.



basse plaine de la Save

La plaine agricole est un milieu biologiquement pauvre, aux faibles capacités d'accueil<sup>12</sup>.

### Les cours d'eau

L'eau a une place importante sur la commune, essentiellement représentée par la Save mais également par des ruisseaux et de nombreux fossés.



La Save

La Save est un élément remarquable et fondateur du territoire, à l'origine de la vallée qu'elle a façonnée ; il s'agit d'un axe naturel majeur à l'échelle locale et régionale. Elle s'écoule du sud-ouest au nord-est, avec un parcours assez linéaire.

Elle reste peu visible depuis la plaine, souvent masquée par une ripisylve très dense et haute, et du fait d'un certain encaissement de son lit.

Elle reste un lieu privilégié pour les amateurs de nature et de pêche. Quelques anciens moulins témoignent le long de son lit de son utilisation passée, en plus de son rôle dans l'irrigation des terres.

Les nombreux peupliers et arbustes qui suivent le tracé des cours d'eau forment la ripisylve ; ils se révèlent d'un grand intérêt et peuvent être des indices précieux pour parcourir visuellement le réseau hydrographique. Cette ripisylve<sup>13</sup> constitue non seulement un élément structurant important du paysage, mais a également un rôle protecteur de fixation des berges et de limitation des débordements trop violents lors d'inondations. Elle correspond à un paysage et un écosystème qui est un enjeu important du territoire et qu'il faut maintenir.

<sup>12</sup> Faune constituée d'espèces communes des milieux ouverts agricoles et des milieux anthropisés.










<sup>13</sup> Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre, elles sont constituées de peuplements particuliers du fait de la présence d'eau pendant des périodes plus ou moins longues (saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes plus en hauteur, chênes pédonculés, charmes sur le haut des berges).

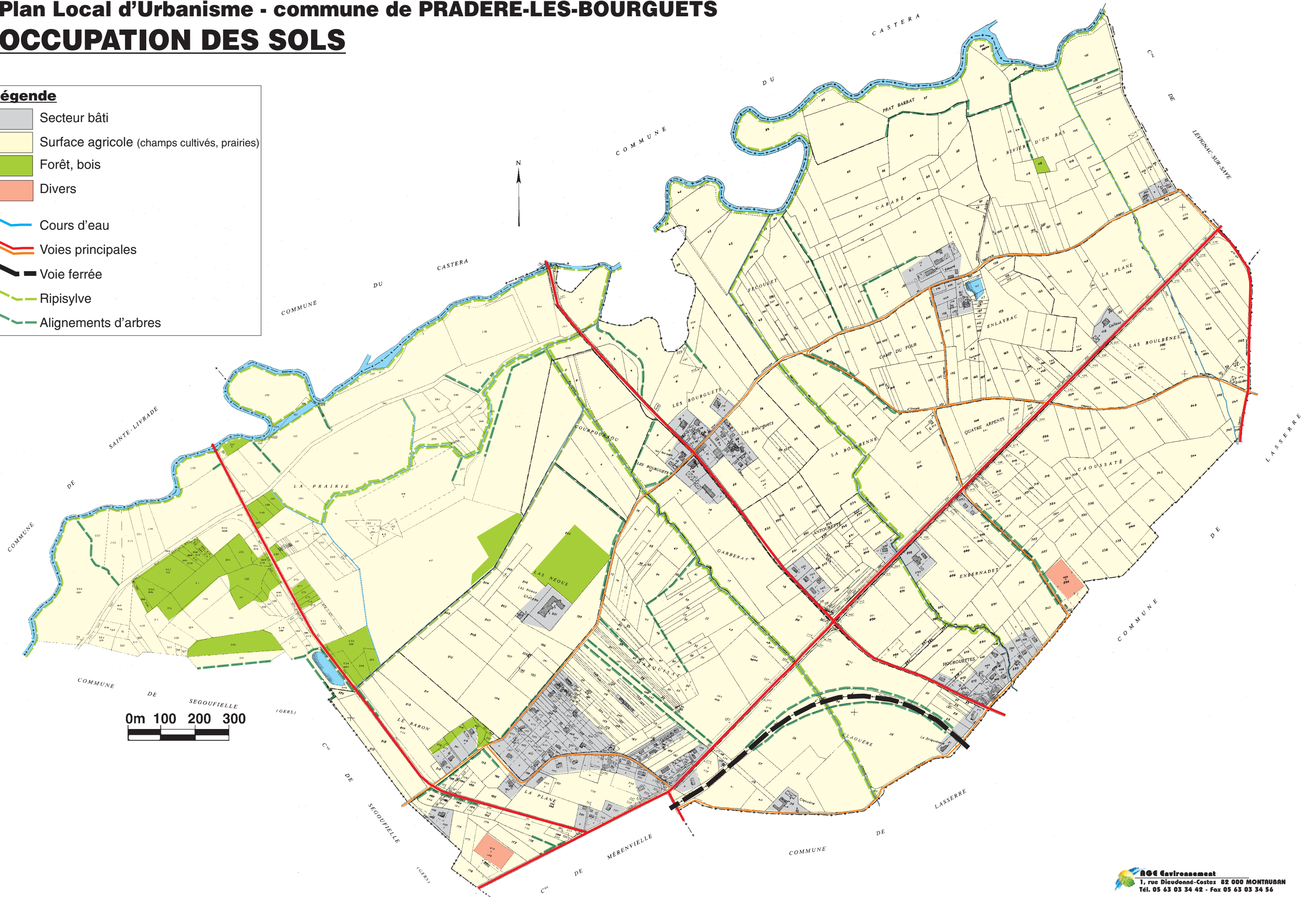


# Plan Local d'Urbanisme - commune de PRADÈRE-LES-BOURGUETS

## OCCUPATION DES SOLS

**Légende**

-  Secteur bâti
-  Surface agricole (champs cultivés, prairies)
-  Forêt, bois
-  Divers
-  Cours d'eau
-  Voies principales
-  Voie ferrée
-  Ripisylve
-  Alignements d'arbres



# Plan Local d'Urbanisme - commune de PRADÈRE-LES-BOURGUETS

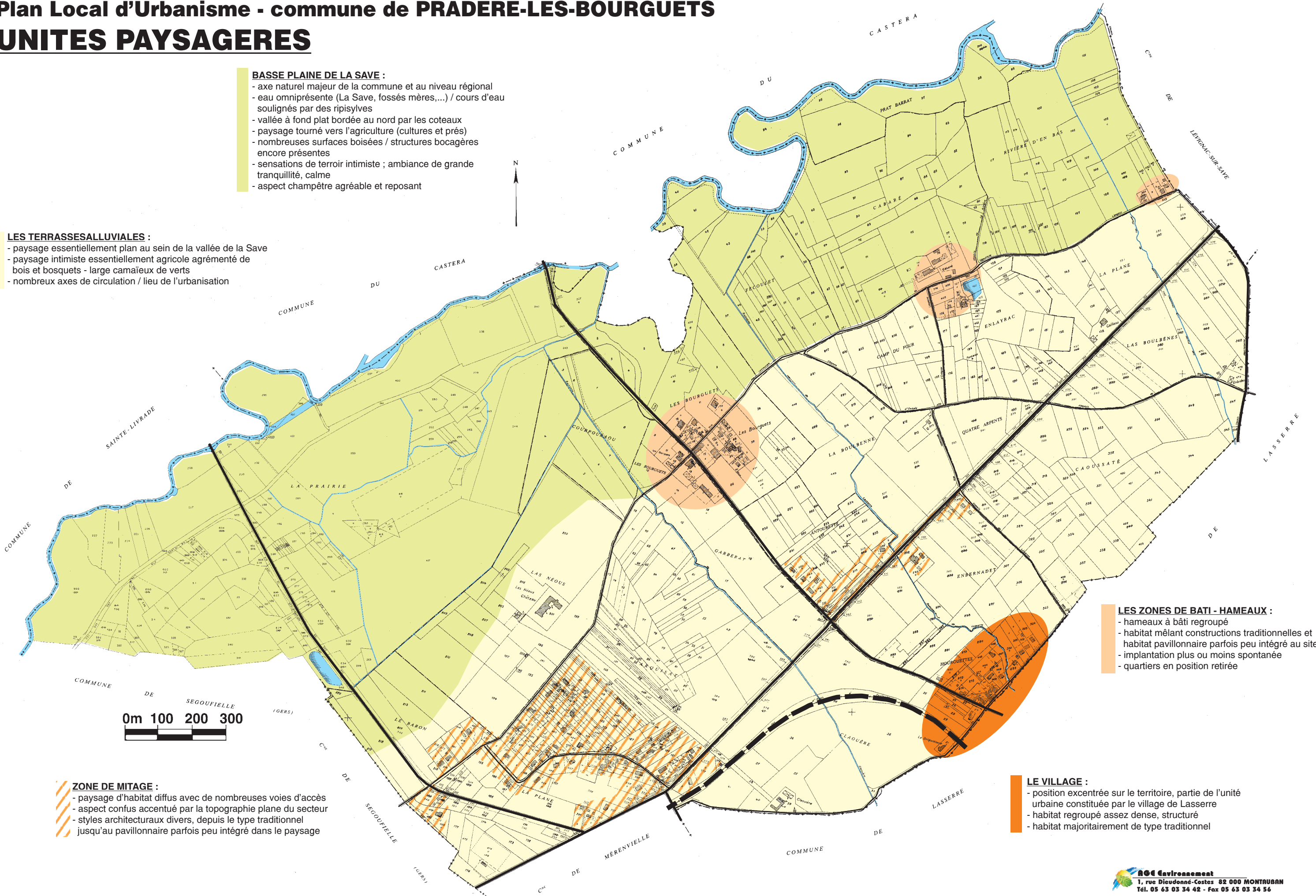
## UNITES PAYSAGERES

### BASSE PLAINE DE LA SAVE :

- axe naturel majeur de la commune et au niveau régional
- eau omniprésente (La Save, fossés mères,...) / cours d'eau soulignés par des ripisylves
- vallée à fond plat bordée au nord par les coteaux
- paysage tourné vers l'agriculture (cultures et prés)
- nombreuses surfaces boisées / structures bocagères encore présentes
- sensations de terroir intimiste ; ambiance de grande tranquillité, calme
- aspect champêtre agréable et reposant

### LES TERRASSES ALLUVIALES :

- paysage essentiellement plan au sein de la vallée de la Save
- paysage intimiste essentiellement agricole agrémenté de bois et bosquets - large camaïeux de verts
- nombreux axes de circulation / lieu de l'urbanisation



### LES ZONES DE BATI - HAMEAUX :

- hameaux à bâti regroupé
- habitat mêlant constructions traditionnelles et habitat pavillonnaire parfois peu intégré au site
- implantation plus ou moins spontanée
- quartiers en position retirée

### LE VILLAGE :

- position excentrée sur le territoire, partie de l'unité urbaine constituée par le village de Lasserre
- habitat regroupé assez dense, structuré
- habitat majoritairement de type traditionnel

### ZONE DE MITAGE :

- paysage d'habitat diffus avec de nombreuses voies d'accès
- aspect confus accentué par la topographie plane du secteur
- styles architecturaux divers, depuis le type traditionnel jusqu'au pavillonnaire parfois peu intégré dans le paysage



Le Rémoulin



La Sermonie

Les ruisseaux de Rémoulin et de la Sermonie, affluents de la Save, s'écoulent de façon plus ou moins temporaire dans la partie centrale du territoire.

La ripisylve qui l'accompagne sert d'écran végétal ; elle se mêle dans le paysage aux végétations bocagères..

De nombreux fossés, plus ou moins importants, complètent ce réseau hydrographique. L'ensemble apparaît comme des espaces attachants, avec une flore et une faune intéressante, dont il convient de maintenir l'intégrité.

### Les surfaces boisées

Les forêts et bois occupent une surface relativement importante, complétant la trame bocagère. Certaines surfaces ont été plantées de peupliers, donnant une végétation régulière à l'agencement géométrique, qui se distinguent facilement dans le paysage.



massif du « Carmont »



Le bois de « La Néous » est associé au domaine du château.

La forêt constitue un domaine naturel de valeur et de caractère, milieu sensible à prendre en compte, qu'il faut protéger et valoriser.

Les alignements de platanes qui longeaient la route départementale RD17 ont été supprimés notamment pour permettre l'aménagement de la voie Grand Gabarit ; de nouveaux alignements d'arbres sont actuellement replantés de façon décalée, à des distances respectant les besoins des convois exceptionnels. Ils reformeront peu à peu ce marqueur territorial majeur, que l'on retrouve sur d'autres communes..

### c. Les sites bâtis

L'occupation humaine signalée par les éléments bâtis se répartit essentiellement entre les hameaux et le village.

#### **1 - Le village et les hameaux**

Le village de Pradère constitue en fait une partie du village de Lasserre, et non une entité urbaine à part entière. Il est en position excentrée au sein du territoire communal.



le village de Pradère

Le village ne se distingue pas au premier abord car il est « fondu » dans le village de Lasserre. Les bâtiments qui le constituent se situent au nord du chemin communal, en une sorte de rue.

Le bâti plus ancien est relativement regroupé à proximité de la route départementale RD42 puis l'urbanisation pavillonnaire s'étire vers le terrain de sport au nord-est.

L'ensemble possède une certaine unité.



Les principaux hameaux sont « Les Bourguets » et « Layrac ». Ils sont constitués d'un bâti regroupé, mêlant bâtiments anciens, pavillonnaires et agricoles, accompagnés de végétation arbustive.

Formant des entités, ils sont facilement discernables dans le paysage, contrairement au village de Pradère, et forment des points de repère sur le territoire.



*Les Bourguets*

## 2 – Le bâti diffus



*Secteur de La Plane*

Le bâti diffus est essentiellement constitué de nombreuses maisons de type pavillonnaire, plutôt récentes.

Sur le secteur de « La Plane », ce bâti récent s'est installé de façon désordonnée sur une grande surface ; certaines parcelles ne sont pas encore bâties mais le seront dans les années à venir.

D'autres bâtiments sont éparpillés sur le territoire, notamment des grandes propriétés, patrimoine architectural de la commune, comme le château de Las Néous, le domaine de Claouère. Les châteaux, les anciens domaines agricoles, les pigeonniers, ... sont autant de repères visuels de qualité dans le paysage.



*Le Château de Las Néous*

### Synthèse

*Pradère-les-Bourguets jouit d'un cadre paysager de très grande qualité. Pour la commune, il semble essentiel de préserver cette ambiance agro-sylvo-pastorale tout en la valorisant. Cet objectif de conservation est fixé par la loi paysage de 1993 et par la loi SRU : « ...préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et protection des espaces naturels et des paysages en respectant les objectifs du développement durable. »*

*Le paysage peut pour l'heure être menacé par une certaine urbanisation récente qui pourrait devenir expansive. Les agriculteurs sont les principaux exploitants du territoire et ils participent à la préservation et à la qualité d'une partie des sites naturels, en particulier des structures agricoles et des bois. Le rôle de l'ONF est également prépondérant dans la protection de la forêt. La commune est soumise à une certaine pression foncière de la part d'habitations et les menaces pesant sur son environnement sont à prendre en compte.*

*La gestion et la maîtrise de toutes les menaces nuisant au site de Pradère-les-Bourguets constituent l'un des enjeux majeurs pour la commune en matière de préservation des paysages.*



### III. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

#### 1. La population de Pradère-les-Bourguets

##### a. Dynamique démographique générale

###### ❖ *Le canton de Léguevin*

Le canton de Léguevin, auquel appartient la commune, se situe au sein du pays « Rivière Verdun », dans la zone d'influence de l'agglomération toulousaine et limitrophe avec le département du Gers. La commune de Pradère-les-Bourguets est d'ailleurs limitrophe avec Ségoufielle, commune gersoise.

Le canton de Léguevin, voit sa population augmenter depuis une vingtaine d'années ; son évolution démographique suit celle du nord de la Haute Garonne et de l'agglomération toulousaine.

Tableau n° 1: Population du canton de Léguevin

	Population 99	Population 90	Population 82
<b>Nombre d'habitants</b>	38 741	28 426	18 422

Source : RGP INSEE 1999

Tableau n°2 : Évolution de la population du canton

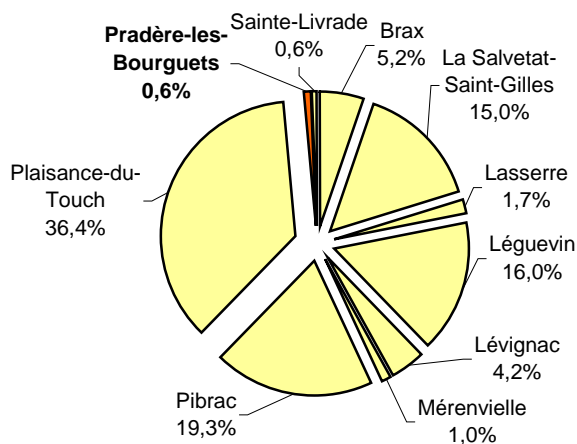
	1990-1999
<b>Taux d'évolution globale</b>	<b>36,29 %</b>
- dû au solde naturel	7,27 %
- dû au solde migratoire	29,02 %

Source : RGP INSEE 1999

Entre 1990 et 1999, 18 300 personnes ont changé de commune en Haute-Garonne. La périphérie de Toulouse et l'arrondissement de Muret ont essentiellement bénéficié de ce type de mobilité. Ces arrivées contribuent non seulement à atténuer le vieillissement de la population du canton mais participent également à son renouvellement. Cette attractivité du canton peut s'expliquer par le choix des nouveaux résidents de vivre dans des espaces à l'écart des contraintes urbaines, dans un cadre agréable, tout en étant proches de l'agglomération toulousaine. L'amélioration des liaisons et des services favorise ces installations.

###### ❖ *La commune de Pradère-les-Bourguets*

Graphique n°1 : Répartition de la population au sein du canton de Léguevin en 1999



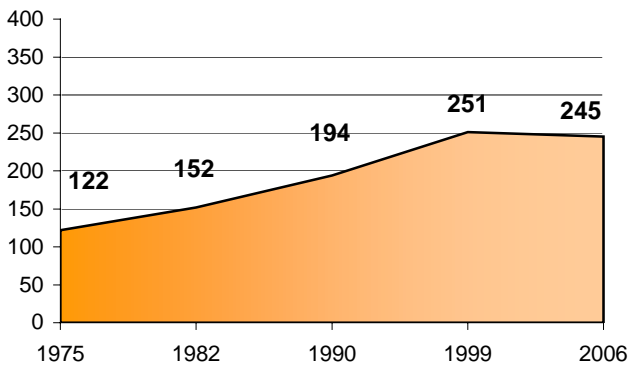
Pradère-les-Bourguets était en 1999 la 9<sup>ème</sup> commune du canton avec 251 habitants et une densité d'environ 50,2 habitants par km<sup>2</sup>.

Elle représentait environ 1 % de la population cantonale.

Source : RGP INSEE 1999



Graphique n°2 : Évolution de la population de Pradère-les-Bourguets



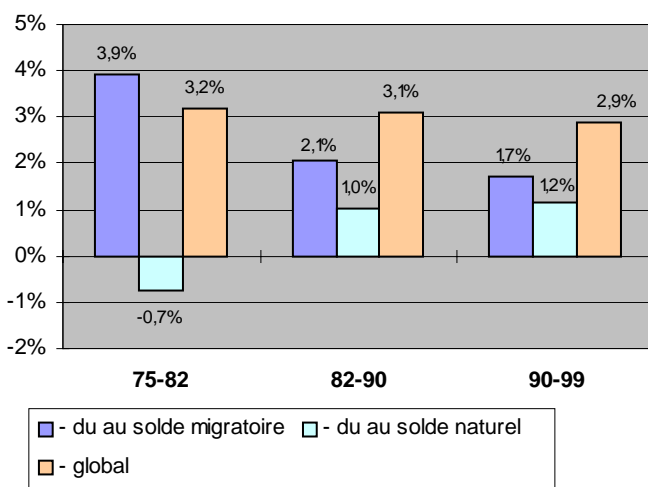
Source : RGP INSEE 1999

La commune connaît depuis les années 80 une augmentation croissante importante de sa population (environ 106% entre 1975 et 1999).

Le taux de variation, entre 1990 et 1999 était de 29,4 % et faisait partie des taux les plus importants du canton, tous positifs.

Les données plus récentes de 2006 indiquent une légère stagnation de ce phénomène avec une perte de population.

Graphique n°3 : Taux de variation de la population de Pradère-les-Bourguets



Source : RGP INSEE 1999

Dans les années 75-82, c'est une arrivée de population nouvelle qui a permis de compenser la perte naturelle de population de la commune.

Ainsi, depuis les années « 80 », ce phénomène ayant redonné une dynamique à la population (solde naturel positif), le gain démographique se poursuit.

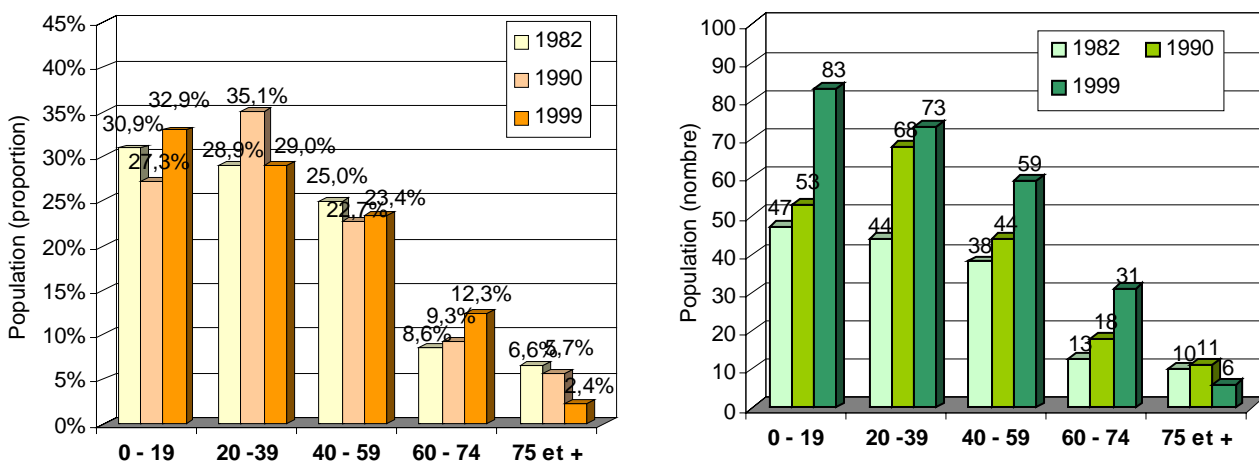
Le solde migratoire est un «indicateur global d'attractivité» et la commune de Pradère-les-Bourguets a bénéficié d'une conjoncture locale favorable qui attire une nouvelle population (solde migratoire positif).

On constate cependant que ce phénomène tend à s'essouffler avec la diminution du solde migratoire.

Si l'on constate une légère baisse de la population en 2006, elle est surtout due au manque de foncier disponible permettant l'accueil d'une nouvelle population. En effet, le P.O.S présente peu de terrains constructibles et le renouvellement urbain est largement amorcé. Comme l'ensemble des communes la vallée de la Save. Ainsi, les demandes de terrain à bâtir sont de moins en moins satisfaites .

## b. Composition de la population

Graphique n°4 : Structure de la population par tranche d'âge



Source : RGP INSEE 1999



Même si depuis le recensement de 1982, les personnes âgées de moins de 39 ans représentent toujours plus de 60 % de la population totale, on observe une diminution de la tranche 20-39 ans. La proportion d'individus de moins de 20 ans reste cependant légèrement supérieure à celle de l'ensemble du canton et connaît une augmentation relativement importante (plus de 56% entre 1990 et 1999).

La commune connaît peu à peu un vieillissement de sa population dû aux faibles capacités d'accueil. C'est ainsi que la tranche des 40-59 ans augmente, soutenue par une sédentarisation marquée des individus (plus de 91% de résidences principales), et que la tranche des 60-74 ans augmente, marquant le vieillissement de la population ; la plupart des propriétaires qui était en leur temps de nouveaux arrivants accompagnés de leurs enfants grandissants seront un jour vieillissant.

Pradère-les-Bourguets présente une grande variété de ménages composés de 1 à 4 personnes. Les ménages de 1 et 2 personnes (la part la plus importante correspondant aux ménages de 2 personnes), représentent plus de 60% de la population depuis le dernier recensement. La diminution de la taille des ménages est essentiellement due à la fréquence accrue des divorces, l'éclatement des familles et la dispersion des grands enfants.

### Synthèse

*Le poids démographique de Pradère-les-Bourguets est assez faible au sein du canton et de la vallée de la Save. La conjoncture régionale et locale actuelle, influencée par le développement de l'agglomération toulousaine, permet d'envisager le développement et le renouvellement de la population communale.*

*Afin de garantir son développement et limiter le vieillissement de sa population, il est nécessaire pour Pradère-les-Bourguets d'adopter une stratégie (proche des principes de la Loi SRU) permettant de :*

- adapter l'offre de logements,
- favoriser la création d'emplois
- améliorer l'offre en équipements et en services de base.

## 2. Le parc de logements

L'évolution démographique de la population a naturellement induit une augmentation du parc de logements.

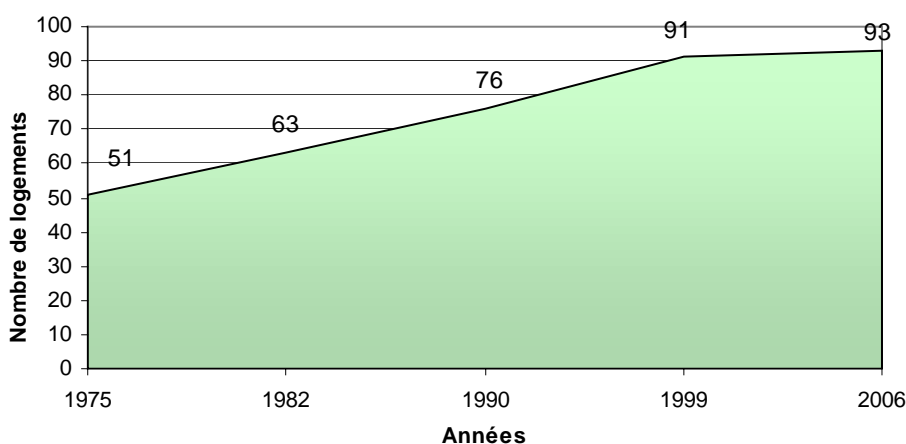
### a. Situation générale du logement

#### ❖ État de la construction

Depuis 1975, la commune a augmenté son parc de logements de façon constante (+ 42 logements). Ce constat traduit le phénomène de « rurbanisation » des années 80 puis des années 90 (favorisé par une amélioration des liaisons routières) qui a vu une population urbaine retourner vivre à la campagne à la recherche d'une qualité de vie, tout en restant à des distances « raisonnables » de la métropole toulousaine.

Pour les raisons évoquées précédemment concernant le manque de foncier disponible, cette évolution tend à stagner ces dernières années (+ 2 habitations en 7 ans entre 1999 et 2006).

Graphique n°5 : Évolution du nombre de logements à Pradère-les-Bourguets

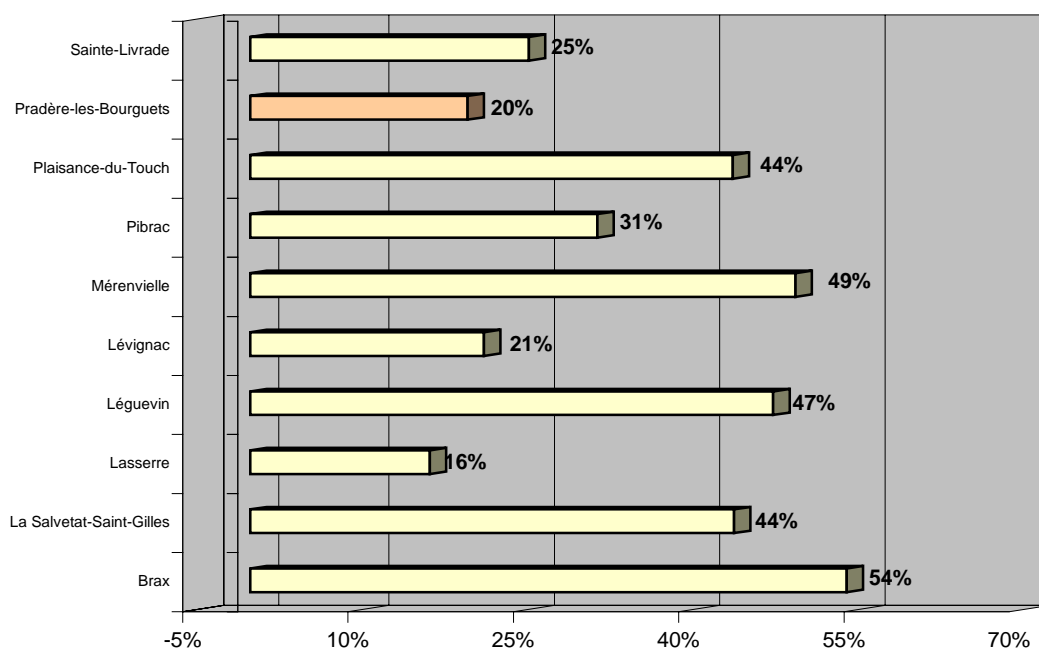


Source : INSEE



Toutes les communes du canton ont vu leur nombre de logements augmenter depuis 1990, conjointement à une augmentation de la population. Cela est essentiellement dû à l'arrivée de nouveaux ménages, accompagné en partie par le phénomène de décohabitation<sup>14</sup>.

Graphique n° 6: Variation du nombre de logements des communes du canton de Léguevin entre 1990 et 1999

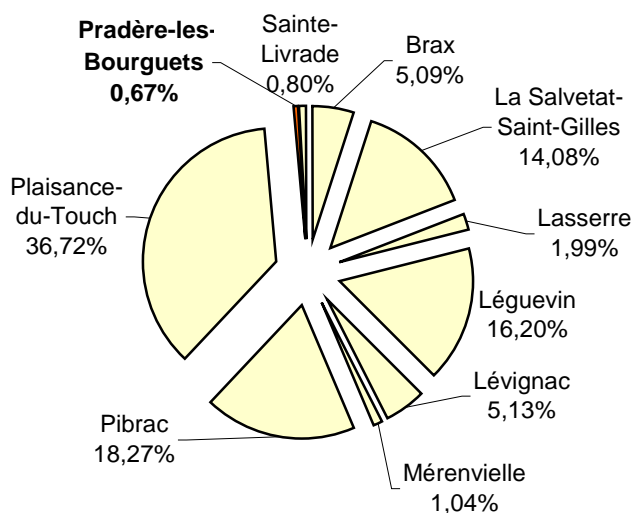


Source : RGP INSEE 1999L

Graphique n°7 : Part des communes dans le parc de logements cantonal

Avec ses 91 logements, Pradère-les-Bourguets disposait en 1999 du 10<sup>ème</sup> parc du canton.

Le chef-lieu de canton, Léguevin, accueillait une grande partie des logements du canton (soit 245 logements) mais ne disposait que du 3<sup>ème</sup> parc, derrière les communes de Plaisance-du-Touch et Pibrac, représentant à elles deux près de 55% de l'ensemble du parc cantonal.



Source : RGP INSEE 1999

<sup>14</sup> Ce fait national est une conséquence directe des mutations familiales : les personnes âgées sont de moins en moins prises en charge par leur famille, et avec la politique de maintien à domicile elles constituent à elles seules un ménage, les jeunes entre 18 et 30 ans quittent en plus grand nombre le domicile familial pour poursuivre des études dans les villes universitaires, la généralisation du divorce et des familles monoparentales tend à accélérer la constitution de plusieurs ménages pour une même famille.



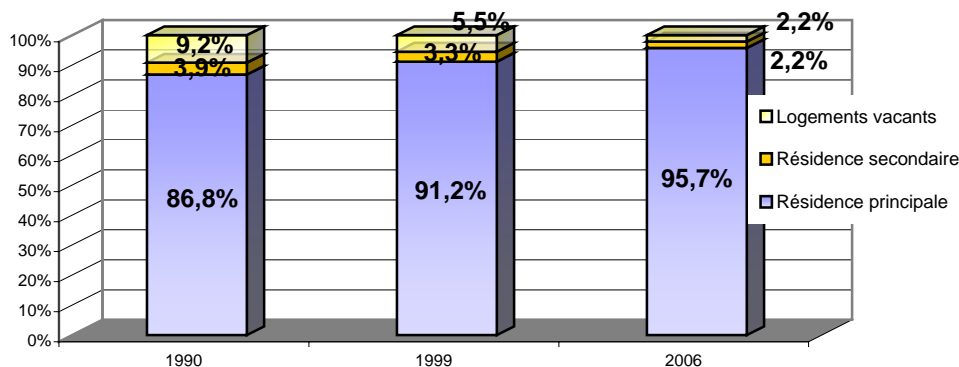
### ❖ Catégorie et évolution du parc

En 2006, la commune comprenait 93 logements dont 89 résidences principales, 2 secondaires et occasionnelles, 2 logements vacants.

Les résidences principales de Pradère-les-Bourguets constituent près de 96% du parc et sont en augmentation depuis 1990 (+34,8%). La proportion de résidences secondaires et de logements occasionnels<sup>15</sup> reste faible et a même diminué ces dernières années (environ 3,3% en 1999 contre 2,2% en 2006). L'importance du parc de résidences principales s'explique par une résidentialisation importante, notamment sous forme pavillonnaire.

L'évolution du nombre de résidences principales est également très importante sur le canton de Léguevin, les résidences secondaires et logements occasionnels marquant également des mouvements de diminution.

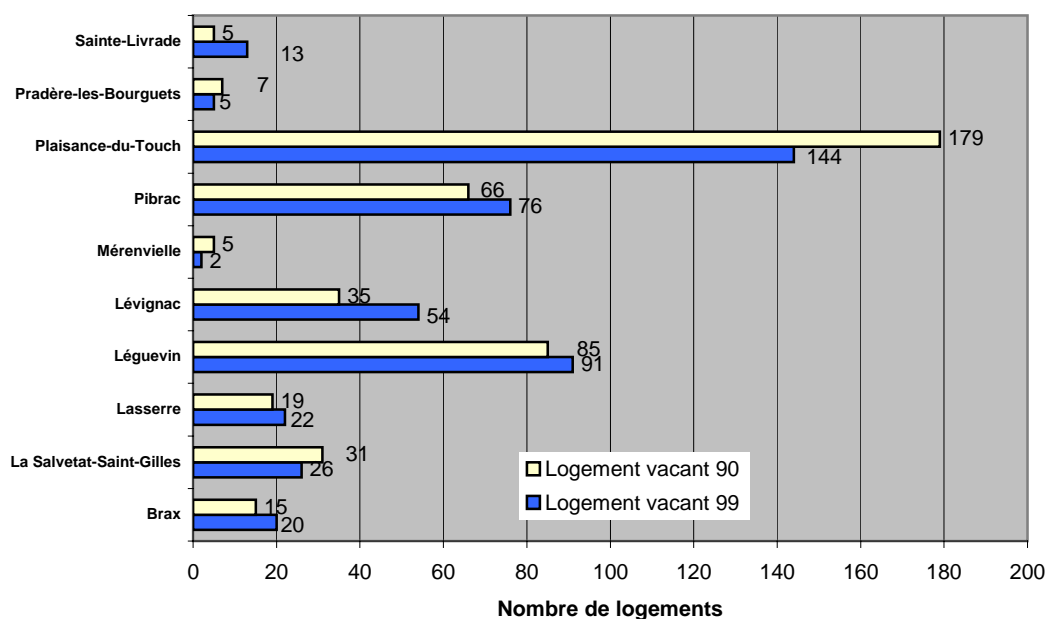
Graphique n°8 : Les catégories du parc de logements à Pradère-les-Bourguets de 1990 à 2006



Source : RGP 1999 et 2006 INSEE

Le nombre de logements vacants est en diminution. Cette tendance peut s'expliquer par la réhabilitation de logements dits inconfortables. Cette catégorie de constructions est composée par une proportion très faible de véritables ruines ; d'autres sont gelées, les propriétaires étant des personnes âgées placées en maison de retraite ou bien les successions n'étant pas encore réalisées. Ils correspondent soit à un état transitoire (avant première occupation ou entre deux occupations, pendant des travaux d'aménagement, avant démolition, etc.) soit à une inadéquation aux besoins (logement trop nombreux en zone rurale ou dans des localités en déclin économique, logements inconfortables ou insalubres, logements promis à la démolition), soit une volonté du propriétaire.

Graphique n°9 : Les logements vacants dans le canton de Léguevin



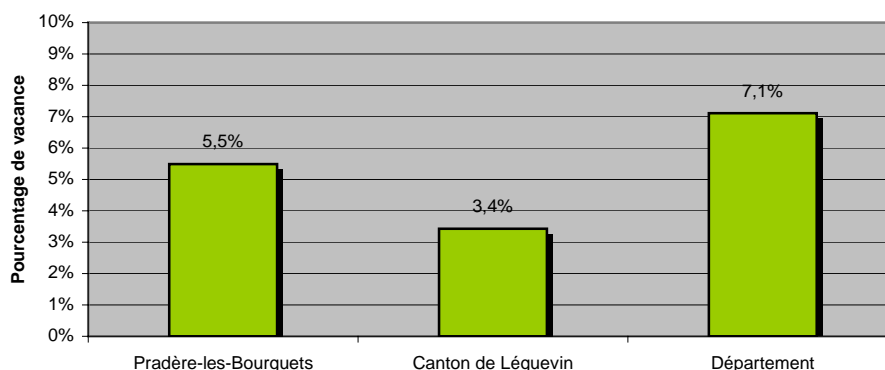
Source : RGP 1999 INSEE

<sup>15</sup> Pied-à-terre de ceux résidant trop loin de leur lieu de travail pour faire le chemin tous les jours.



Au sein du canton, on remarque que l'évolution des logements vacants est contrastée. La majorité des communes connaît une augmentation des logements vacants mais certaines connaissent de fortes diminutions.

Graphique n°10 : Taux de vacance en 1999

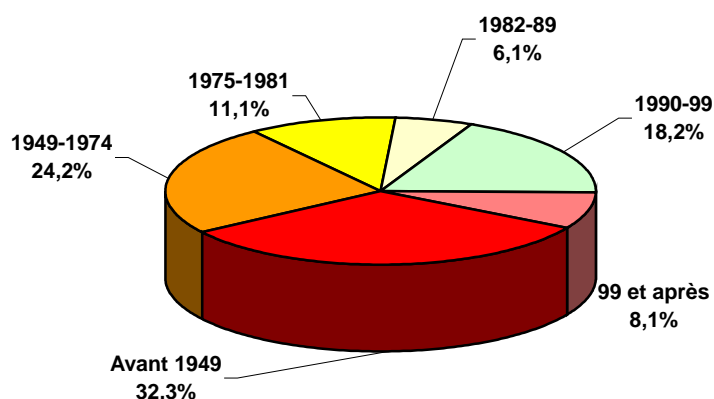


Source : RGP 1999 INSEE

### ❖ L'âge du parc

Le parc de logements de Pradère-les-Bourguets est relativement ancien avec près d'un tiers des édifices datant d'avant 1949. Toutefois, près d'un quart du parc actuel a été construit après 1990 du fait de l'arrivée récente de nouveaux habitants.

Graphique n°11 : Date d'achèvement des logements de Pradère-les-Bourguets



Source : RGP INSEE 1999

Le nombre de logements construits entre 1949 et 1974 indique un développement modéré de la commune, probablement accentué par un exode rural important pendant cette période. Les logements achevés depuis 1975 jusqu'à aujourd'hui représentent presque 44% de l'ensemble des immeubles de la commune, indiquant un développement accéléré ces dernières années avec un habitat essentiellement de type pavillonnaire.

### ❖ La qualité des logements

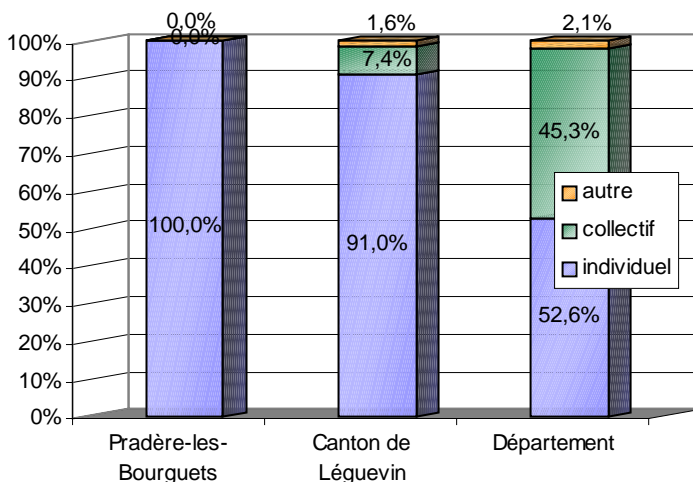
Selon les résultats du recensement de 1999, plus de la moitié de la commune est considérée confortable (c'est-à-dire possédant à la fois les 3 éléments de confort : WC intérieur, douche ou baignoire et chauffage central). Peu à peu les logements s'équipent et améliorent ainsi leur confort sanitaire.



Le logement individuel (maison individuelle ou ferme) est le seul type de logements présent sur la commune.

Ce type d'habitation a toujours primé à Pradère-les-Bourguets.

Graphique n°12 : Proportion des types de logements



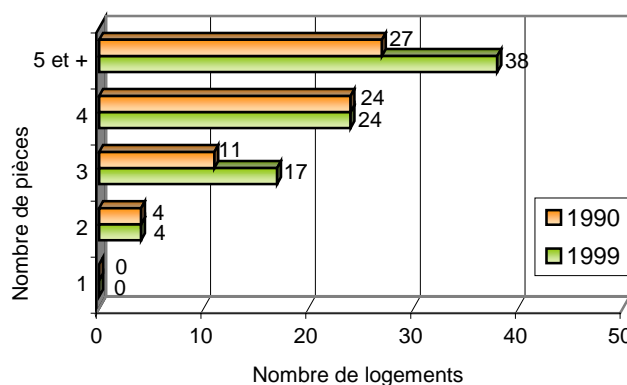
Source : RGP 1999 INSEE

❖ **La taille des logements**

La taille moyenne des logements est de type T4 à T5, pour une occupation moyenne de 2 à 4 personnes.

Les logements de grande taille (5 pièces et +) sont en augmentation ainsi que ceux de taille moyenne (3 pièces). Les plus petits logements sont en stagnation, surtout les logements de type T2 et T4. Cela est probablement dû à l'agrandissement et aux réaménagements des habitations existantes, ainsi qu'à la réalisation de grands pavillons, notamment ceux de 5 pièces et plus.

Graphique n°13 : Composition des logements



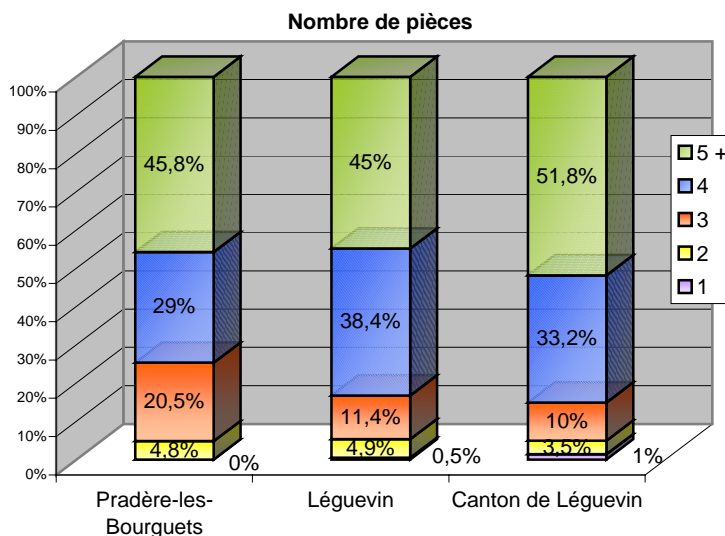
Source INSEE: RGP 1999

Graphique n°14 : Comparaison de la composition des logements

La commune de Pradère-les-Bourguets compte une proportion importante de grands logements. Plus de 70% des logements ont plus de 4 pièces.

Ce phénomène paraît s'accroître ces dernières années.

Les logements plus petits (3 pièces et moins) représentent environ un quart des logements, ce qui représente une proportion plus importante que le reste du canton (notamment les 2 et 3 pièces).



Source : RGP 1999 INSEE



### ❖ *Le statut d'occupation*

La part des propriétaires occupant est largement majoritaire. Cette tendance coïncide avec le développement du pavillonnaire, qui est généralement la marque de l'accession à la propriété des 30-74 ans, et avec la prépondérance de l'individuel en général.

La proportion de locataires a très légèrement augmenté depuis 1990, mais surtout celle des propriétaires s'est accrue de plus de 40%.

Ceci peut être une difficulté pour faciliter l'installation de populations plus jeunes qui n'ont pas les moyens financiers d'acheter de l'immobilier.

L'absence de logement locatif à caractère social ou non ne facilite pas le renouvellement de la population et ainsi le fonctionnement durable des équipements collectifs et publics (groupe scolaire...).

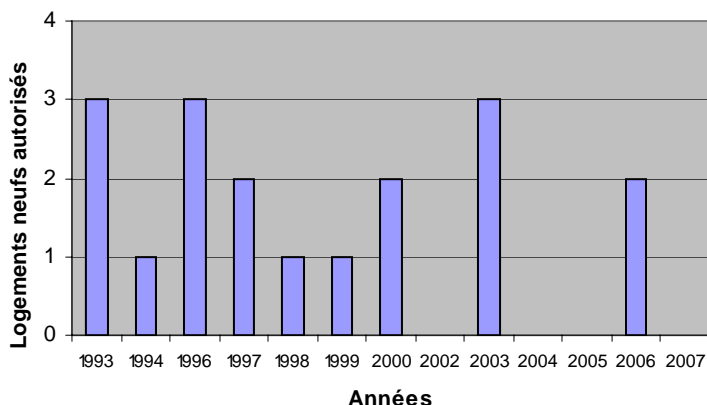
La commune présente un faible caractère de mixité sociale.

### b. Dynamique de la construction

Les données relatives aux logements neufs autorisés témoignent de l'activité qu'enregistre la commune ces dernières années.

### ❖ *Les logements autorisés*

Graphique n°15 : Logements autorisés



Ils sont le témoin de la demande de construction sur la commune.

On en dénombre 18 sur la période 1993-2007, soit une moyenne de 2,7 tous les deux ans (soit 1,4 logements neufs par an). Le rythme de ces dernières années est modéré ; il ne présente pas d'accélération significative.

Le nombre de constructions neuves (postérieures à 1993) représente environ 15% du parc de logements. La maîtrise d'ouvrage est exclusivement privée.

La demande d'autorisation de logements neufs concerne essentiellement de l'individuel.

Le rythme de construction est plutôt contrasté et modéré depuis 1949. Depuis 1990, ce rythme a tendance à augmenter légèrement, la commune connaissant un pouvoir d'attraction résidentielle plus important. Aujourd'hui, la réhabilitation de logements ou de bâtiments en habitation est un phénomène mineur. Les candidats à l'installation à Pradère-les-Bourguets devront majoritairement construire leur logement.

En matière foncière l'offre est relativement restreinte, du fait des nombreuses contraintes sur le territoire :

- l'importance de l'activité agricole et la localisation des terres à fort potentiel dans la plaine de la Save,
- les risques d'inondation recensés dans la plaine de la Save,
- la présence de la voie « grands gabarits ».

Les zones constructibles déterminées dans le P.O.S. de Pradère-les-Bourguets sont :

- la zone urbaine UA : secteur de « Les Hourguettes », parcelles limitrophes de la commune de Lasserre – desservie par le réseau d'assainissement collectif de Lasserre ;
- la zone à opération d'ensemble NA : extension du hameau des « Bourguets » - actuellement non constructible (terrains non équipés), réservée à l'urbanisation future sous forme d'une opération d'ensemble (assainissement collectif ou autonome regroupé) ;
- la zone NB : secteurs de la commune où il existe un habitat diffus où l'extension du bâti se réalise en remplissant les espaces libres en fonction de la capacité des réseaux existants : hameau des « Bourguets », secteur de « La Plane » (site privilégié pour la construction) et le hameau de la « Hourguette » en continuité avec la zone UA.

Ces sites sont bien desservis par les réseaux électriques et d'eau potable. Un éparpillement de constructions sur la commune risque de poser des problèmes en matière de gestion des réseaux mais aussi d'intégration paysagère.



**Synthèse** Pour répondre à l'arrivée massive d'habitants attirés par la zone d'emploi toulousaine, mais aussi aux nouveaux modes de vie, des logements se sont construits. La population se sédentarise de plus en plus à Pradère-les-Bourguets et ne se renouvelle donc que faiblement.

La gestion de l'urbanisation et de l'habitat est l'un des principaux enjeux de la commune de Pradère-les-Bourguets. La loi SRU, dans une optique de développement durable et cohérent du territoire, a fixé de nombreux objectifs en matière d'habitat. Le diagnostic réalisé en matière de logements permet d'ores et déjà de tirer un bilan sur l'adéquation entre le développement observé sur la commune, et les objectifs déterminés par cette nouvelle loi

- la loi préconise la recherche d'un équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et protection des espaces naturels. Le renouvellement urbain à Pradère-les-bourguets est déjà amorcé, avec la réhabilitation d'une partie des bâtiments vacants et anciens. Pradère-les-bourguets a son parc ancien presque totalement réhabilité, l'accueil de nouveaux habitants peut maintenant se réaliser essentiellement par la création de logements neufs.
- la loi tend à instaurer une certaine mixité sociale, qui doit favoriser le droit au logement pour tous et la cohésion sociale, y compris dans les petites unités urbaines. Les communes doivent ainsi assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité. Or, l'augmentation du parc résidentiel de la commune a été essentiellement assurée par l'accession à la propriété, qui constituent aujourd'hui une très grande partie des logements (développement de l'individuel et du pavillonnaire). L'absence de logement locatif et locatif aidé ne permet pas le renouvellement de la population locale et un fonctionnement durable des équipements publics. La création d'une mixité du parc de logement devrait être initiée dans le futur document d'urbanisme.

### c. Le bassin de services de Toulouse et la population active

#### ❖ L'emploi sur la commune

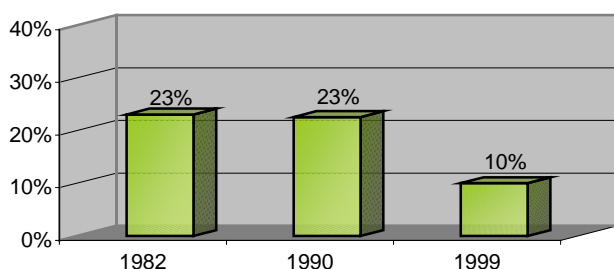
Pradère-les-Bourguets appartient à la zone d'emploi de Toulouse qui rassemblait 418 971 actifs en 1999.

Selon les dernières études de l'INSEE, les campagnes de Midi-Pyrénées ne se dépeuplent plus beaucoup, elles restent organisées autour d'un système hiérarchisé de village, bourg, petites villes...qui se répartissent des rôles complémentaires. L'analyse de l'emploi et l'étendu de la zone où se recrutent les travailleurs permettent de faire apparaître une organisation du territoire où émergent des zones liant de fortes relations : les bassins de services. Ainsi, la commune au centre de cette zone provoque une forte attraction des communes environnantes. Ces communes rurales en sont dépendantes du point de vue des services mais surtout de l'emploi.

Pradère-les-Bourguets accueille peu d'activités économiques mais bénéficie du dynamisme des communes environnantes. Elle dépend des bassins de services intermédiaires<sup>16</sup> de Lévis et L'Isle-Jourdain. Ces pôles attirent les habitants des communes environnantes par l'emploi et les services.

En Haute-Garonne, plus de la moitié des actifs vivent et travaillent dans des communes différentes. La concentration des emplois et la nécessité de se déplacer dans une autre commune pour aller travailler font croître le nombre de navettes domicile-travail. La dispersion géographique des actifs s'est accrue.

Graphique n°16 : Population active de Pradère-les-Bourguets travaillant dans la commune



Source : RGP INSEE 1999

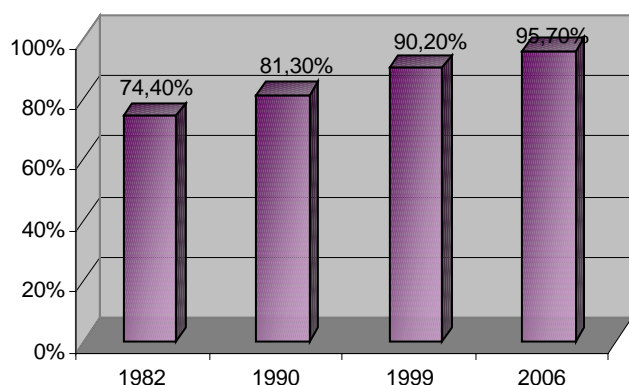
La commune de Pradère-les-Bourguets possède peu d'activités économiques sur son territoire, elle est dépendante des communes environnantes. Ceci se traduit par une diminution du nombre d'actifs travaillant dans la commune.

Les emplois subsistant sur la commune sont essentiellement agricoles et artisanaux.

<sup>16</sup> Ils sont définis à partir de la présence sur le territoire d'une commune de commerces et d'équipements de services (9 des 16 services intermédiaires) et de l'attraction qu'exercent ces services sur les communes environnantes.



Graphique n°17 : Taux d'activité de la commune de Pradère-les-Bourguets



Population active	1982	1990	1999	2006
Nombre d'habitants	65	93	120	117

Source : RGP INSEE 1999

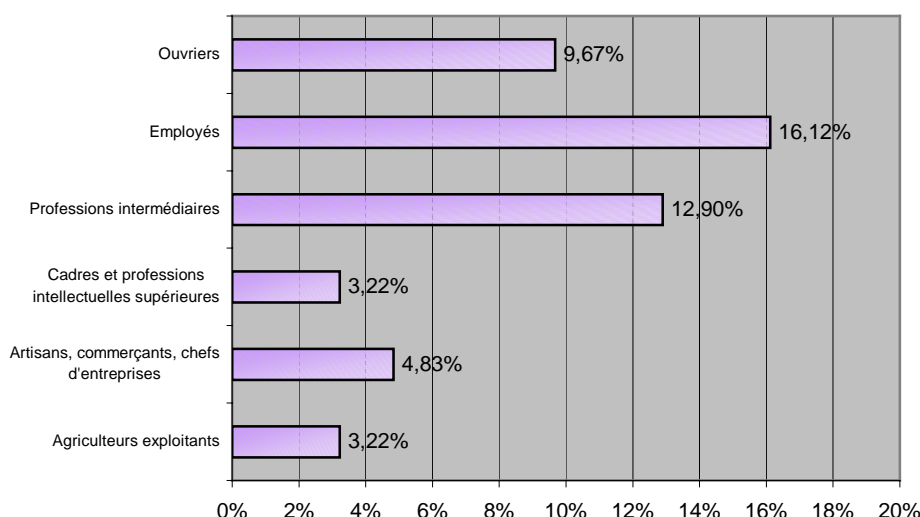
La population active, regroupant à la fois les personnes occupant un emploi et les chômeurs, représente 47,8 % de la population communale totale.

Le taux d'actifs de la commune, supérieur à celui du canton, est en augmentation régulière depuis 1982. Étant donné le manque d'activités sur le territoire communal, Pradère-les-Bourguets apparaît comme une commune « dortoir ».

Elle présente un taux de chômage inférieur à celui du département, qui a tendance à diminuer ces dernières années, contrairement à celui du canton (10% en 1999, 4,3% en 2006).

### ❖ La structure de l'emploi

Graphique n°18 : Les catégories socioprofessionnelles de Pradère-les-Bourguets- 1999



Source : RGP INSEE 1990

Les mutations de la population sont visibles par leur activité et par le fait que le nombre de salariés est en hausse (+24,3% soit 17 personnes). Cette structure socioprofessionnelle marque la dépendance importante de Pradère-les-Bourguets vis-à-vis du bassin d'emploi toulousain, ces professions pouvant être difficilement exercées sur la commune.

En effet, une grande partie des ouvriers travaille ainsi dans les communes avoisinantes, et les employés dans les centres administratifs et d'activités du chef-lieu de canton et d'arrondissement. La part des artisans et des commerçants est moyennement importante (près de 19%).

Depuis 1990, le poste lié à l'agriculture s'est maintenu. Par contre, les autres postes ont tous enregistré une hausse importante.

**Synthèse** Pradère-les-Bourguets est une commune résidentielle, composée d'actifs effectuant pour la majorité des déplacements domicile-travail vers les concentrations d'emplois.

Comme toutes les communes résidentielles, la croissance démographique de Pradère-les-Bourguets est tributaire du dynamisme de l'agglomération toulousaine et des pôles de services de Lévis, et L'Isle-Jourdain.



## IV. L'ACTIVITE SUR LA COMMUNE DE PRADERE-LES-BOURGUETS

### 1. L'agriculture

La commune de Pradère-les-Bourguets appartient à la région agricole de la « Coteaux du Gers ».

L'agriculture reste la principale activité de la commune ; le nombre d'exploitations a diminué d'environ 43% depuis une dizaine d'années.

Le territoire agricole de Pradère-les-Bourguets se situe au sein de la plaine de la Save, sur les différentes terrasses alluviales présentes sur la commune. La superficie agricole communale utilisée totale couvre une superficie de 381 ha (soit près de 78% du territoire). Cette activité est la plus marquante du territoire et reste une des principales caractéristiques de Pradère-les-Bourguets.

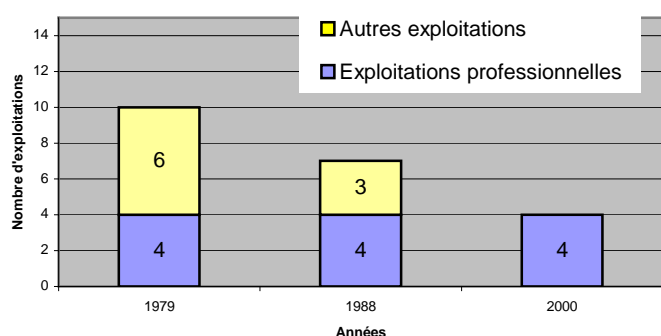
Conséquence de sa situation naturelle, la commune est classée en zone défavorisée simple. Ce différent classement permet aux agriculteurs de bénéficier de subventions sur certains investissements financiers.

#### ❖ Les exploitations agricoles

On dénombre au total 4 exploitations agricoles avec le siège d'exploitation sur la commune de Pradère-les-Bourguets, toutes exploitations professionnelles<sup>17</sup>. Cette définition correspond à des exploitations qui cultivent plus de 12 hectares équivalent blé et qui utilisent au minimum un  $\frac{3}{4}$  de temps main-d'œuvre.

#### ❖ Évolution des structures agricoles

Graphique n°19 : Caractéristiques des exploitations de Pradère-les-Bourguets



Source : Recensement Agricole 2000

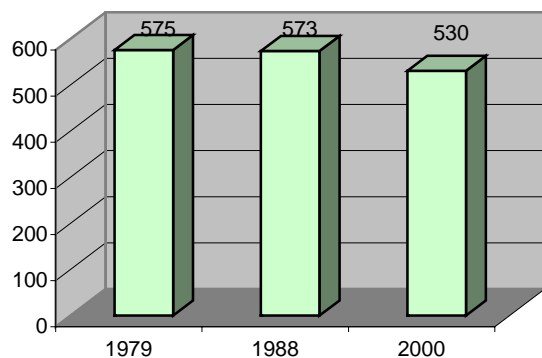
Comme sur l'ensemble du territoire national, l'agriculture de Pradère-les-Bourguets a perdu de très nombreuses exploitations (60%) sur les 20 dernières années.

La surface cultivée par exploitation a quant à elle augmenté de 129 % en 20 ans.

Les exploitations connaissant la baisse la plus marquée sont les exploitations autres que professionnelles (3 exploitations de moins depuis 1988).

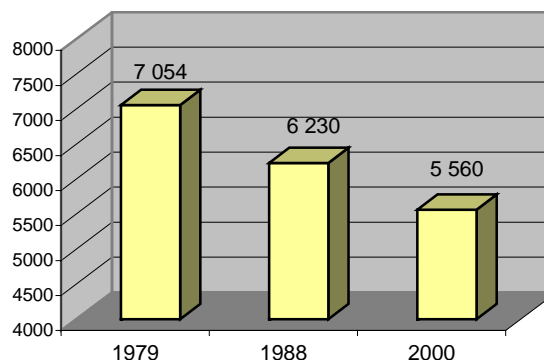
Depuis 20 ans, la SAU totale a diminué d'environ 8%. Cette diminution est plus faible que celle constatée sur le canton de Léguevin, dont la S.A.U. a chuté de près de 21% au cours de la même période. Cette évolution est la conséquence directe de la « crise agricole » et de l'urbanisation.

Graphique n°20 : Évolution de la SAU de la commune de Pradère-les-Bourguets (en ha)



Source : Recensement Agricole 2000

Graphique n°20' : Évolution de la SAU du canton de Léguevin (en ha)



Source : Recensement Agricole 2000









<sup>17</sup> données du recensement agricole 2000

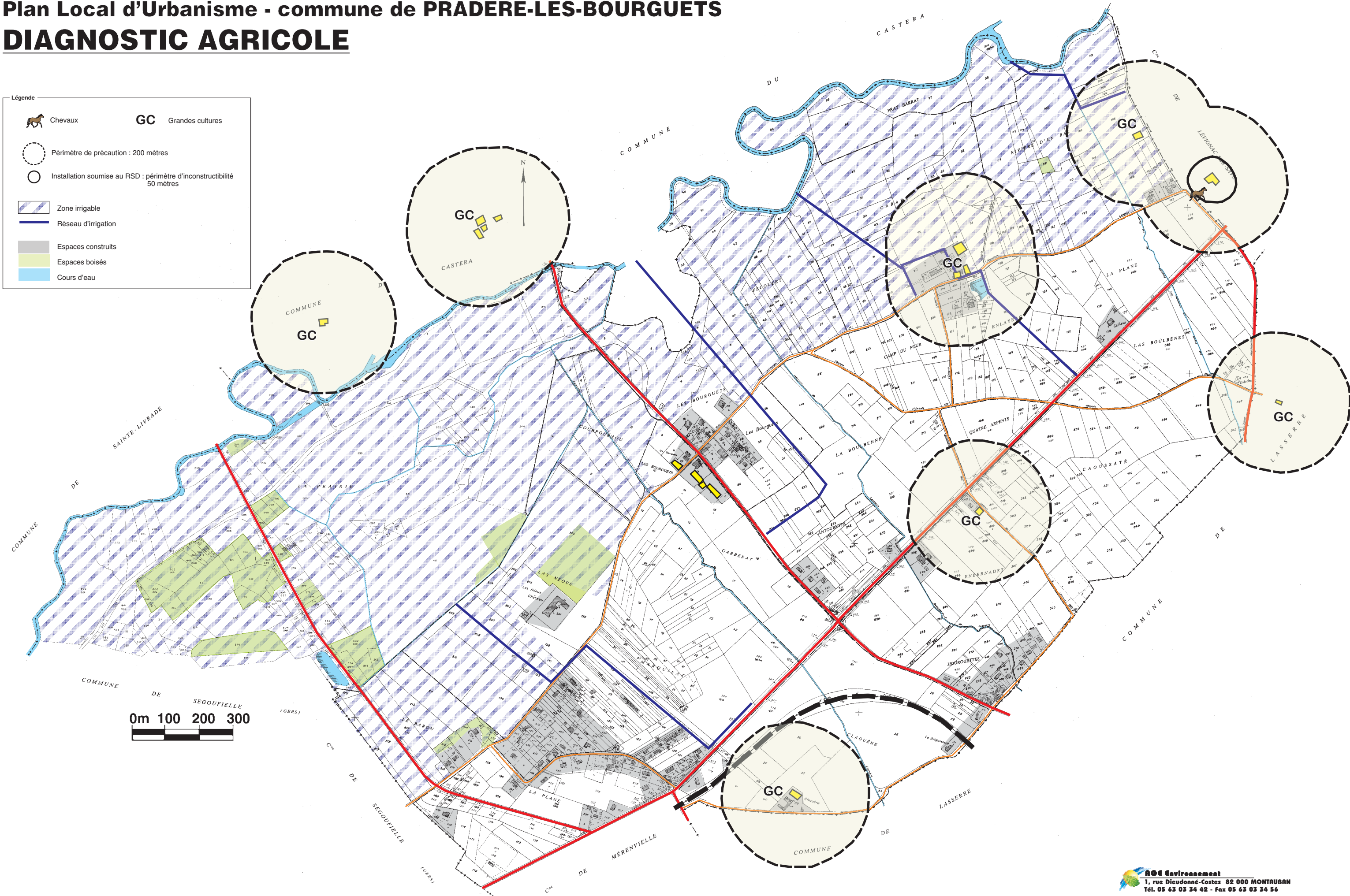


# Plan Local d'Urbanisme - commune de PRADÈRE-LES-BOURGUETS

## DIAGNOSTIC AGRICOLE

**Légende**

-  Chevaux
- GC** Grandes cultures
-  Périmètre de précaution : 200 mètres
-  Installation soumise au RSD : périmètre d'inconstructibilité 50 mètres
-  Zone irrigable
-  Réseau d'irrigation
-  Espaces construits
-  Espaces boisés
-  Cours d'eau



La part en fermage représente 71,7% et par conséquent, près de 28,3% du foncier exploité est détenu par les agriculteurs. Les agriculteurs n'ont donc qu'une maîtrise très partielle du foncier agricole.

### ❖ **Caractéristiques de la production agricole**

L'activité essentielle étant l'élevage, l'occupation du sol à Pradère-les-Bourguets est largement dominée par les pâturages et les cultures céréalières (70% de la S.A.U.). Près de 13% de la surface agricole sont constitués de jachères.

Il est à noter qu'une surface correspondant à environ 55% de la SAU totale est irrigable (grâce à la Save).

La commune ne compte pas d'élevage.

D'autre part, le territoire communal est compris dans les secteurs d'I.G.P.<sup>18</sup> suivants :

- Canard à foie gras du Sud-Ouest,
- Jambon de Bayonne,
- Volailles du Gers,
- Volailles du Lauragais.

Les orientations d'urbanisme retenues par la commune devront donc tenir compte de cette spécificité agricole afin de ne pas pénaliser cette activité économique. Ceci en lui laissant des possibilités de développement qui peuvent se traduire par des agrandissements mais également par la création de nouvelles activités.

#### Synthèse

***L'agriculture est un élément à prendre en compte pour le développement urbain et économique de la commune de Pradère-les-Bourguets.***

***En matière d'extension des zones urbaines, les activités agricoles vont jouer un rôle prépondérant. Elles vont en effet conditionner la localisation de ces zones, de par les contraintes qu'elles imposent ou par l'obligation qui est faite de les protéger.***

***Si on s'en réfère à la loi SRU, il est nécessaire d'éviter une surconsommation des espaces ruraux et naturels, d'économiser et de valoriser les ressources, en particulier agricoles, et de mettre en valeur le patrimoine. L'agriculture à Pradère-les-Bourguets est une activité importante, qui fait vivre quelques familles et qui façonne le paysage, lui donne son caractère et sa spécificité. Il est donc nécessaire de la protéger, de mettre en œuvre les moyens de son maintien et de sa pérennité, de veiller à l'économie des terres, et d'éviter autant que possible la multiplication des zones de contact entre urbanisation et agriculture.***

***Le développement urbain ne doit en aucun cas se faire au détriment des intérêts agricoles et de la protection des espaces naturels de qualité, mais de manière cohérente et équitable, en bonne intelligence avec ces activités. L'urbanisation future ne doit cependant pas être stigmatisée et freinée aveuglément pour « mettre sous cloche » les exploitations, mais devra se faire dans les endroits les moins propices aux cultures.***

***Sachant que le développement de l'urbanisation ne peut se faire que sur des terrains agricoles, il faudra éviter autant que possible la multiplication de zones de contact entre l'agriculture et l'urbanisation. De façon générale, il est préférable d'éviter toute construction de tiers à proximité des corps de ferme en activité en raison des nuisances occasionnées par l'activité agricole et leur laisser ainsi des possibilités de développer de nouvelles activités.***

<sup>18</sup> indication géographique protégée - INAO



## 2. Les équipements publics ou collectifs restreints

La vie et la pérennité de toute collectivité renvoie à des besoins en matière d'équipements publics ou collectifs, qui oscillent selon la taille et le rayonnement de la commune dans son environnement. On désigne par « équipement » l'ensemble des installations et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente les services dont elle a besoin. Ainsi, leurs prestations variées retiennent les habitants sur le territoire.

Selon l'INSEE, en Midi-Pyrénées, les communes ayant une population équivalente à celle de Pradère-les-Bourguets sont équipées au minimum d'une salle polyvalente, d'un café, d'un club du 3<sup>ème</sup> âge et d'un office religieux. Pradère-les-Bourguets possède peu d'équipements publics en dehors de la mairie ; la configuration de la commune et son histoire n'ont pas favorisé l'existence d'équipements.

Pradère-les-Bourguets est donc une commune très peu équipée pour sa taille ; il lui manque entre autres un café, une salle polyvalente, un lieu de culte, équipements qu'elle partage avec Lasserre. Elle compte cependant un certain nombre d'associations : comité des fêtes, ASLP Cyclo, club du 3<sup>ème</sup> âge, la Joyeuse Pétanque et accueille aussi l'association sportive de Ségoufielle. Mais le fait de faire partie de l'agglomération de Lasserre lui permet de bénéficier des équipements de ce village.

D'autre part, le rayonnement des agglomérations proches de Lévigac, Léguevin et L'Isle-Jourdain puis plus loin l'agglomération toulousaine, et l'étendue des bassins de services de Lévigac et L'Isle-Jourdain permet à la commune de profiter aussi d'équipements à vocation plus départementale à faible distance.

### a. Les commerces et les services

Pradère-les-Bourguets dispose de quelques services, essentiellement de base et de proximité : un plombier, une maçonnerie des couvreurs et des charpentiers. Elle connaît un certain nombre de demandes d'artisans souhaitant s'installer sur la commune.

En matière de commerces et de services, la commune est considérablement dépendante des agglomérations alentour, dont Lévigac et Léguevin, de même que la majorité des communes environnantes.

Selon l'INSEE, la commune de Pradère-les-Bourguets ne compte que 2 équipements sur les 36 les plus courants ; par conséquent, l'éloignement moyen d'un habitant de la commune de Pradère-les-Bourguets aux autres équipements les plus courants est évalué entre 4 et 7 kilomètres.

Lévigac et Léguevin, ainsi que L'Isle-Jourdain et l'agglomération toulousaine, jouent un rôle déterminant de polarisation dans cette région, qui prive d'une part Pradère-les-Bourguets de quelques activités et renforce ainsi son statut de commune résidentielle. Le rôle des chefs-lieux est important car il permet d'offrir une diversité de commerces et services importants disparus ou inexistantes au milieu rural environnant.

### b. L'enseignement

Pradère-les-Bourguets compte une quarantaine d'enfants scolarisés, répartis dans les divers établissements alentour (Maternelle et primaire : Lasserre, Léguevin, Lévigac, Brax, Pibrac, Plaisance du Touch,...). La commune de Mérenvielle dispose d'une crèche.

Concernant l'enseignement du second degré, les collégiens de la commune doivent se rendre à Léguevin (public), Pibrac (public, privé), Plaisance du Touch (public) et L'Isle-Jourdain (public, privé). Le lycée le plus proche est celui de L'Isle-Jourdain (lycée d'enseignement général public) puis ceux de Toulouse. Le transport scolaire est assuré par les bus du Conseil Général.

### c. La mairie

La mairie est située au sein du bourg de Pradère-les-Bourguets, en limite du village de Lasserre. Sa position est ainsi excentrée au sein de la commune, à proximité de la RD42.

Il s'agit d'une construction qui a été restaurée au sein d'un groupe de bâtiments anciens, en bordure de voie communale et face à un espace vert.

### d. Les équipements sociaux, sportifs et culturels

En terme de loisirs, la commune compte deux terrains de sport, un près du bourg (avec des terrains de tennis) et l'autre vers « La Plane » (mairie de Ségoufielle).



**Synthèse** *Actuellement, peu de locaux commerciaux et artisanaux sont présents sur le territoire. La diversification des activités pourrait dans l'idéal être recherchée, afin d'offrir aux habitants de la commune une meilleure offre de services et de maintenir une population jeune.*

*Il s'agira éventuellement pour la commune de veiller et d'autoriser l'implantation d'activité lors de la réhabilitation de bâtiments.*

*Le niveau d'équipement est actuellement insuffisant pour la population présente sur la commune. Toutefois, l'offre pourrait être renforcée afin de garantir le maintien de la population et la satisfaction des besoins présents ou futurs et d'assurer l'animation du village.*

## V. LES DEPLACEMENTS : L'HEGEMONIE DE L'AUTOMOBILE

Le résultat du diagnostic sur les déplacements est caractéristique des communes rurales, qui n'offrent que très peu de possibilités et de diversités en matière de moyens de transport. L'utilisation de la voiture y est prioritaire. Le manque de moyens financiers de ces petites communes, la configuration de leur territoire, la distance entre les différentes unités urbaines, mais également les habitudes profondément ancrées n'y favorisent pas la diversification des moyens de transport.

### 1. Piétons et cyclables

Seul le village offre réellement la possibilité de se déplacer à pied. Les distances y sont plus réduites et c'est le seul endroit de la commune accueillant des équipements adéquats (trottoirs, place publique...). Il est bien évidemment impossible de recenser le nombre de déplacements piétonniers quotidiens dans le village mais il semble être restreint. Le manque d'équipements attractifs limite les besoins pour ce type de déplacements de proximité.

Les déplacements piétonniers à but de loisirs sont peu développés sur la commune ; cependant, de nombreux sentiers et chemins forestiers et ruraux permettent la balade et la découverte du patrimoine naturel de la commune (notamment à proximité de la Save).

Concernant l'usage du vélo, la réflexion est identique à celle du déplacement piéton. Son usage courant peut être difficile compte tenu de la circulation importante sur certains axes.

### 2. Les transports en commun

Les transports en commun sont assez développés sur le territoire communal et aux alentours.

#### a. Le transport de bus périurbain

La ligne Toulouse/Lévignac/L'Isle-Jourdain des bus Arc-en-Ciel du Conseil Général de la Haute-Garonne dessert les communes de Lasserre et Mérenvielle (secteur de « la Plane » proche de Pradère-les-Bourguets). Il existe également une ligne de cars SNCF, avec un arrêt au niveau de la gare de Mérenvielle (navette 688 – ligne Mérenvielle-Toulouse). Selon le diagnostic territorial de la commune périurbaine de l'agglomération toulousaine, le territoire de Mérenvielle est moyennement desservi par le réseau de bus. De plus, la durée du parcours vers la gare routière de Toulouse est supérieure à 45 minutes. Ce mode de transport a des difficultés pour concurrencer l'usage de l'automobile se rendant vers les pôles d'emplois.

Un ramassage scolaire dessert la commune pour amener les élèves au collège et lycée de L'Isle-Jourdain.

#### b. Le transport ferré périurbain

La commune de Pradère-les-Bourguets dispose d'une gare ferroviaire à la limite de son territoire communal, sur la commune de Mérenvielle.

Cette gare ferroviaire est sur une des 6 branches ferroviaires desservant l'aire urbaine Toulousaine par la ligne TER Toulouse/Auch. Le niveau de service et de fréquentation est très élevé sur la ligne d'Auch.

La gare de Mérenvielle est aujourd'hui desservie par un cadencement à l'heure (22 trains par jour) et constitue une halte secondaire entre L'Isle-Jourdain et Brax. En 2002, 382 montées/descentes avaient été comptées avant les différents travaux de modernisation.



En 2007, Réseau Ferré de France a entrepris d'importants travaux de modernisation sur cette ligne afin de permettre aux voyageurs de retrouver un meilleur confort et régularité des trains. Ces travaux ont :

- ✗ garanti la pérennité de cet axe,
- ✗ accru le confort des passagers,
- ✗ amélioré la régularité des circulations
- ✗ minimisé les nuisances aux abords de la voie.

La gare a été modernisée et réaménagée dans le cadre du contrat de Plan Etat-Région.

Cet équipement constitue un atout pour la vallée de la Save et la commune de Pradère-les-Bourguets. Son renforcement ne pourra être poursuivi sans une évolution de l'ensemble du système d'exploitation de la ligne. Seule une amélioration des infrastructures existantes pourrait permettre une augmentation des cadences à Mérenvielle. Les difficultés techniques et financières ne permettent pas d'envisager une amélioration à court terme.

### 3. L'automobile

La majorité des déplacements sur Pradère-les-Bourguets se fait en voiture. Plusieurs faits renforcent cette tendance :

- L'organisation de l'habitat en différentes zones disséminées sur certains secteurs et la localisation des emplois essentiellement hors commune, rendent nécessaire l'usage de la voiture et souvent la possession de deux véhicules par ménages.
- La configuration géographique de la commune ne permet que difficilement la généralisation d'autres moyens de transports plus « doux » (vélo, marche), en dehors du village.
- La localisation des services de base en majorité à Léguevin ou Lévignac, voire même plus loin, concourt à l'augmentation des besoins en motorisation.

L'urbanisation et le développement de la voiture sont donc des phénomènes qui vont souvent de pair. La croissance de l'urbanisation diffuse engendre des besoins croissants en motorisation.

### 4. La voirie

#### a. Analyse du réseau

La commune compte une voie d'importance : l'ancienne route départementale RD17, aujourd'hui route nationale RN224, qui relie Grenade-sur-Garonne à L'Isle-Jourdain, puis Lannemezan ; cette route correspond en partie au tracé de la voie à Grand Gabarit entre le Port de Bordeaux et Toulouse, qui permet le transit de convois exceptionnels. Elle constitue l'axe majeur du territoire communal, d'orientation nord-est/sud-ouest.

Les routes départementales RD42 et RD42b sont également des voies importantes, qui constituent les liaisons entre les coteaux qui bordent la vallée de la Save ; elles sont quasi perpendiculaires à la RN224. Ces voies constituent des axes majeurs et des éléments structurants du paysage de Pradère-les-Bourguets.

La voirie communale, peu développée, complète ce réseau routier, assurant essentiellement la liaison entre les hameaux.

Pour mémoire, l'ensemble des voies constitue la trame viaire qui forme une ossature plus ou moins claire par sa dimension et sa nature. Le rôle de ces axes dans l'irrigation du territoire, mais également les repères qu'ils constituent et les symboles qui s'y attachent sont primordiaux pour le bon fonctionnement d'une commune. Il convient de classer la voirie en trois grilles se superposant :

- la voirie primaire correspond aux liaisons entre agglomérations à l'échelle intercommunale ;
- la voirie secondaire correspond à des voies de distribution internes à une commune et reliant différentes entités urbaines (hameaux, quartiers...)
- la voirie de desserte correspond aux chemins ruraux et d'exploitations qui parcourent le territoire communal, et qui désenclavent les parcelles et les bois. Ce sont généralement des chemins de terre.







Le diagnostic sur la voirie permet d'avoir une image de la densité du réseau et d'identifier la nature et le rôle des routes.



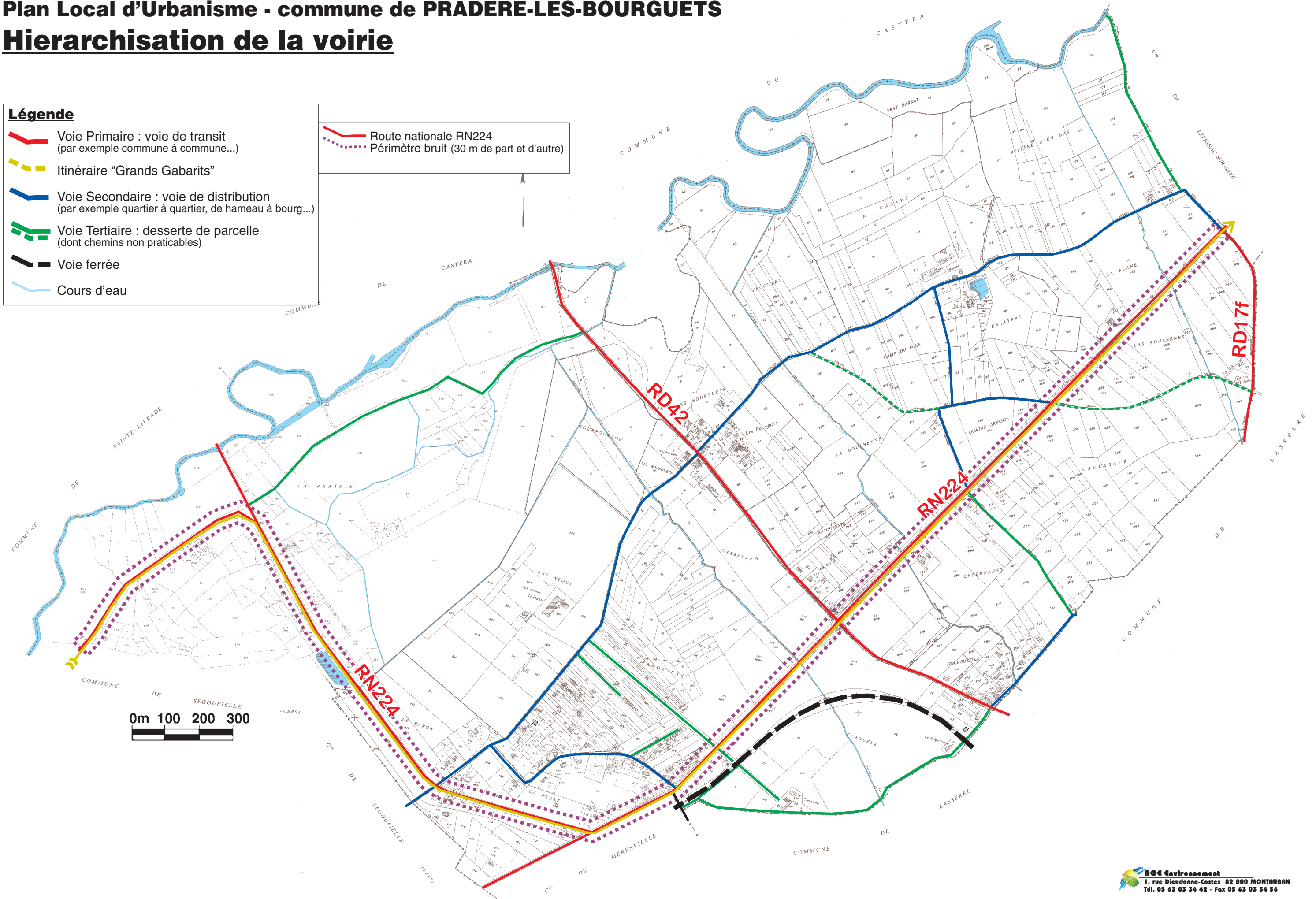
# Plan Local d'Urbanisme - commune de PRADÈRE-LES-BOURGUETS

## Hierarchisation de la voirie

### Légende

-  Voie Primaire : voie de transit  
(par exemple commune à commune...)
-  Itinéraire "Grands Gabarits"
-  Voie Secondaire : voie de distribution  
(par exemple quartier à quartier, de hameau à bourg...)
-  Voie Tertiaire : desserte de parcelle  
(dont chemins non praticables)
-  Voie ferrée
-  Cours d'eau





 Route nationale RN224  
 Périmètre bruit (30 m de part et d'autre)

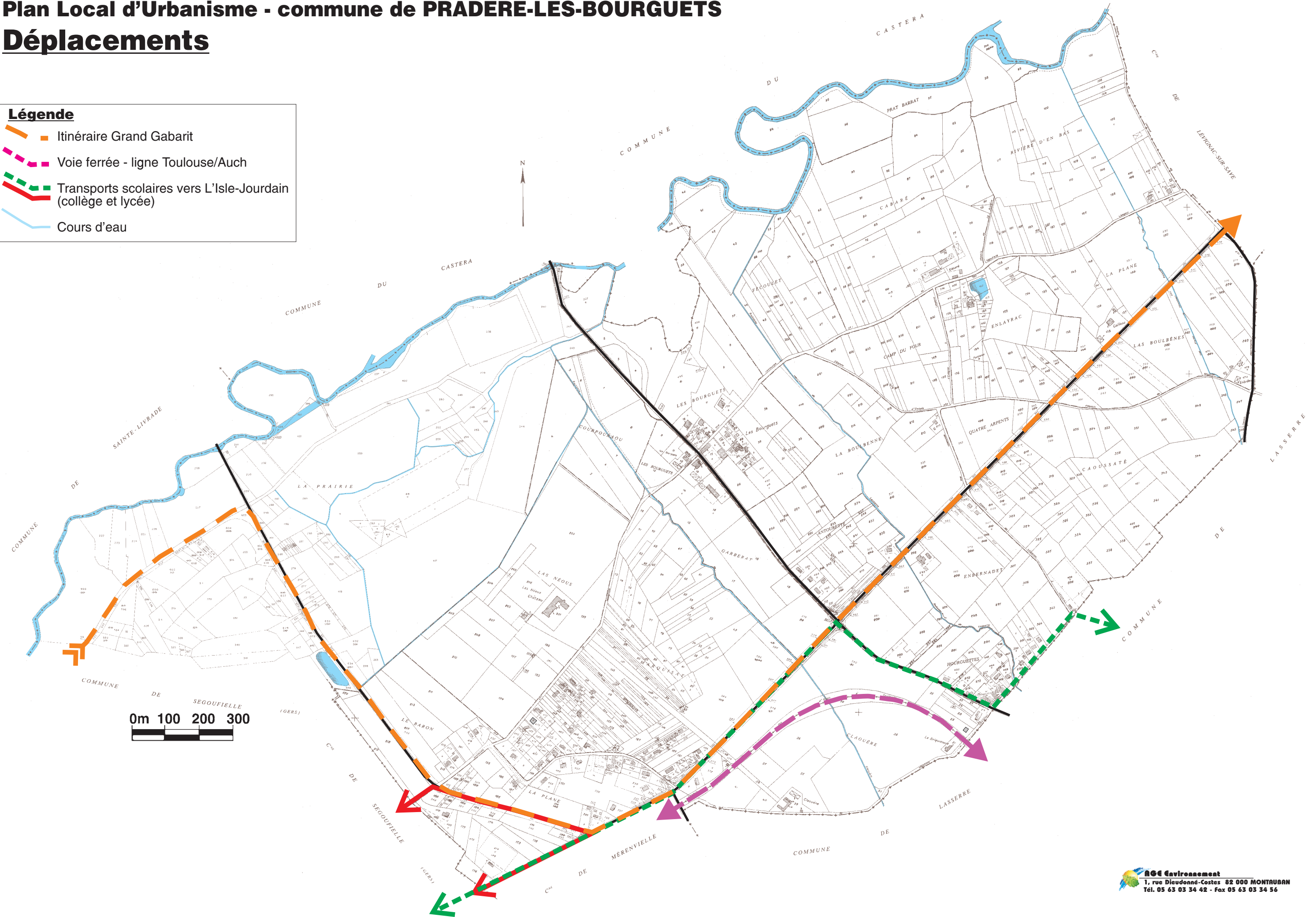


# Plan Local d'Urbanisme - commune de PRADÈRE-LES-BOURGUETS

## Déplacements

### Légende

-  Itinéraire Grand Gabarit
-  Voie ferrée - ligne Toulouse/Auch
-  Transports scolaires vers L'Isle-Jourdain (collège et lycée)
-  Cours d'eau



Le réseau existant permet de desservir la totalité du territoire et plus particulièrement les points stratégiques de la commune (hameaux, bois, champs...). Il est assez bien diversifié, autant du point de vue communal que par son interrelation avec des territoires extérieurs, notamment avec les pôles de Léguevin, L'Isle-Jourdain et l'agglomération toulousaine, plus loin encore, le Gers et les Hautes-Pyrénées (Lannemezan) et le Tarn-et-Garonne.

Sur la commune de Pradère-les-Bourguets, l'itinéraire Grand Gabarit est constitué essentiellement par les routes RN224 et RD42b, qui ont été aménagées dans ce but. Un chemin communal a également fait l'objet d'aménagements, faisant la jonction avec la RD42. L'actuel document d'urbanisme tient compte de ces adaptations : emprise de 25 m de part et d'autre du chemin communal menant à Ségoufielle, réserve d'une bande de terrain de 15 m de part et d'autre de la RD42b. Des emprises supplémentaires ont également été prévues pour l'aménagement des carrefours. L'emprise qui avait été prévue par le Conseil Général (emplacement réservé) pour des aménagements de l'ancienne RD17 était équivalente aux besoins pour l'aménagement de la voie à grand gabarit ; elle a été conservée.

## b. La sécurité routière

L'analyse du réseau communal soulève la question de la sécurité générale des routes.

Les routes sont généralement en bon état et sont suffisamment larges pour accueillir la fréquentation actuelle, surtout la voie à grand gabarit.

Sur la période 1996/2000, trente accidents ont été répertoriés, uniquement sur l'ancienne RD17 (ayant occasionné 1 tué, 1 blessé grave et 4 blessés légers). Les aménagements<sup>19</sup> consécutifs à la réalisation de la voie grand gabarit ont tenu compte de la sécurité et les carrefours de la RN224 avec la RD42b (nord)<sup>20</sup>, avec la RD42<sup>21</sup>, avec la voie communale « d'Enlayrac » et avec la RD17f/voie communale n°1<sup>22</sup>, ont été améliorés et sécurisés.

Les comptages réalisés sur l'ancienne RD17 (RN224) indiquent un trafic de 3 300 véhicules/jour, dont 3% de poids lourds. Le trafic présente une augmentation de 4,8% par an. Le développement de l'urbanisation de Pradère-les-Bourguets et des communes avoisinantes pourrait à plus long terme entraîner des difficultés : augmentation du trafic et problème des accès à la route départementale qu'il ne faut pas multiplier (conflit d'usage entre trafic local et trafic de transit).

Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant, l'autorisation de construire doit être refusée. Le principe à employer est édicté par les recommandations ministérielles pour l'aménagement des routes principales (A.R.P.). L'automobiliste qui sort d'un accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser son insertion sur la route avant qu'un véhicule initialement masqué ne survienne. Ce temps est estimé à 8 secondes et ne doit dans tous les cas jamais être inférieur à 6 secondes.

Il convient également que la visibilité, si elle est correcte au droit de l'accès, soit maintenue en cas de création de clôture végétale ou en dur. Cette contrainte devra donc également être prise en compte lors de l'élaboration du projet de construction.

Les règles de recul vis à vis de la voirie seront par conséquent à prendre en compte pour la sécurité car elles influenceront sur la visibilité et la perception de l'espace urbain par les automobilistes.

Les accès directs à l'ancienne RD17 avaient été interdits et l'implantation des constructions fixée à un minimum de 25 m de l'axe pour toutes les constructions. En tant que route nationale RN224, cette distance est désormais de 75 mètres.

<sup>19</sup> Renforcement du repérage, de la lisibilité et de la sécurité – aménagement paysager

<sup>20</sup> Lieu-dit « Bel Air »

<sup>21</sup> accès au hameau des « Bourguets »

<sup>22</sup> lieu-dit « le Poutéou »



## 5. Le P.D.U.

La commune de Pradère-les-Bourguets fait partie du périmètre du Plan de Déplacement Urbain ou P.D.U., de l'agglomération toulousaine<sup>23</sup>.

Le but du P.D.U. est d'améliorer l'équilibre entre les divers modes de déplacements et l'adéquation entre les choix d'urbanisme et le système de transport<sup>24</sup>. Les objectifs principaux sont ainsi de rendre plus rationnelle l'utilisation de la voiture et d'assurer le développement des transports en commun, du vélo, des déplacements piétonniers au sein de l'agglomération, en tenant compte des évolutions des comportements, des attentes sociales, culturelles et économiques.

Le P.D.U. est caractérisé par des objectifs précis :

- La maîtrise du développement urbain et périurbain par l'implantation des équipements générateurs de déplacements ;
- La diminution du trafic automobile, en lien avec le partage de l'espace public et de la voirie pour les autres modes de déplacement, ainsi qu'une gestion du stationnement ;
- Le développement des transports collectifs (métro, bus, train) et recherche d'un meilleur équilibre dans l'utilisation des modes de déplacements : transport en commun, voiture, marche à pied, vélo ;
- La préservation de l'environnement et du cadre de vie en réduisant les nuisances (pollution de l'air, bruit, insécurité, consommation d'espace pour le stationnement...) provenant le plus souvent de l'usage non maîtrisé de la voiture particulière ;
- Le transport et la livraison des marchandises, par une approche globale de leur fonctionnement et des incidences sur la ville ;
- La lutte contre l'exclusion sociale : maintien d'un accès équitable aux services urbains pour garantir la solidarité sociale de l'agglomération.

### Synthèse

*La prédominance de la voiture ne pourra être remise en cause. Cependant, le développement de modes de transport alternatifs pourra permettre sinon la réduction des flux automobiles, la création de nouveaux flux piétons. Le renforcement des cheminements piétons pourra être recherché à proximité du village.*

*La voirie communale est de bonne qualité. Les aménagements réalisés dans le cadre de la réalisation de la voie grand gabarit ont amélioré la sécurité et la qualité des axes de communication.*

*La densité du réseau de voirie est un atout pour le développement urbain de la commune. Tout raccordement des futurs terrains à bâtir aux voies existantes devra respecter les principes émis par l'A.R.P.*

## VI. L'ORGANISATION ET LA MORPHOLOGIE DES PARTIES URBANISEES

Lorsqu'on analyse une « ville », la première chose qu'on évoque est son plan car il est l'expression géométrique définissant les phases successives de la construction et de l'organisation du territoire urbanisé.

Un village dispose d'une organisation composée de trois éléments fondamentaux à analyser :

- le plan qui participe à la personnalité de la ville ;
- les monuments et les édifices publics qui constituent des points de repères et se détachent de la rue, de l'îlot et de la parcelle ;
- l'îlot qui ne forme pas obligatoirement une unité de la morphologie de la commune mais qui est censé être un élément bâti organisé.

Le diagnostic de l'organisation urbaine permettra de définir des secteurs relativement homogènes. L'analyse chronologique des zones urbanisées permet de dégager des grandes époques d'urbanisation qui correspondent à des typologies de formes identiques.

Le tissu urbain de Pradère-les-Bourguets est singulier car il n'existe pas réellement de centre-bourg, celui étant en réalité une partie de la zone urbaine de Lasserre.

<sup>23</sup> comptant 104 communes – approuvé le 12 juin 2001 / révision engagée depuis le 18 juin 2001

<sup>24</sup> « Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération Toulousaine » SMTC / AUAT toulouse aire urbaine



Pradère-les-Bourguets marqué par plusieurs types de construction présentant une organisation différente :

- Les exploitations agricoles anciennes traditionnelles et quelques maisons de ville, se sont essentiellement installées de façon plutôt regroupée sur les sites principaux que sont le village et les hameaux de « Les Bourguets » et « Enlayrac » ; quelques bâtiments sont dispersés sur le territoire ;
- Des zones d'habitation récentes correspondant à la tendance d'urbanisation actuelle se sont implantées à proximité du village et au sein du hameau de « Les Bourguets », en continuité avec le bâti ancien, mais aussi de façon dispersée au centre du territoire, à proximité des routes principales. Des bâtiments agricoles modernes se sont également établis sur la commune, en général à proximité de bâtiments plus anciens ou de façon isolée.

## 1. Le bourg et les hameaux

### 1.1 - Le bourg de Pradère-les-Bourguets



Depuis sa fondation, le village de Pradère-les-Bourguets a subi quelques transformations. En étudiant son plan et les quelques témoignages architecturaux, il n'est pas impossible de retrouver l'organisation primitive : les premières constructions se sont développées de façon linéaire le long des axes de communication (voirie perpendiculaire à la RD42), sans réelle organisation.

Le tissu urbain est peu dense ; en comparaison, celui de Lasserre l'est davantage.

Le village se caractérise par l'absence de bâtiment religieux, l'église se trouvant à « Lasserre ».



L'analyse du bâti montre que le noyau villageois pradérois s'est essentiellement constitué à partir du regroupement d'un petit nombre de fermes, auxquelles se sont ajoutées des maisons de ville de type traditionnel (« toulousaine »).



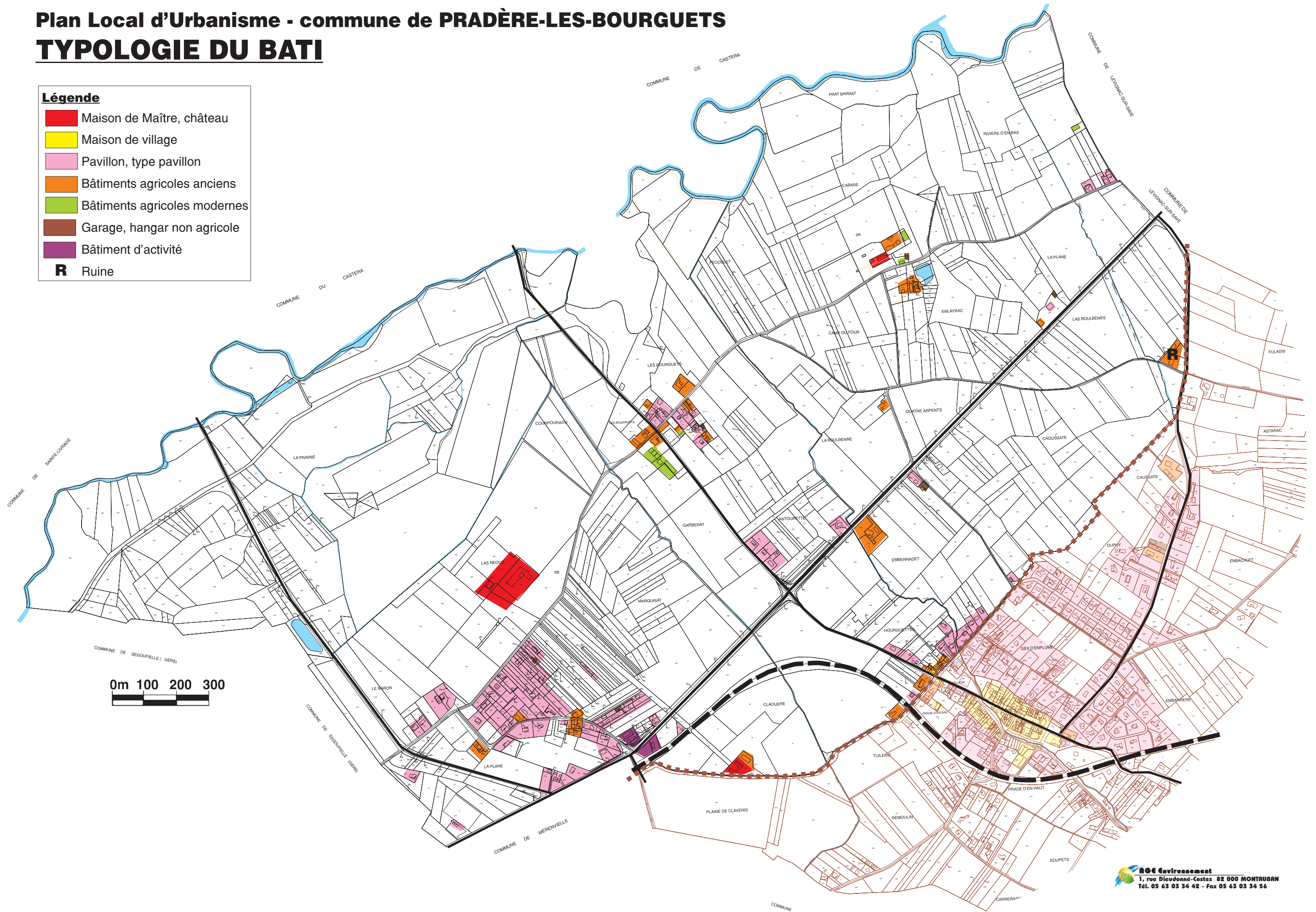
Nombre de ces bâtiments ont été restaurés, bâtiments d'habitation et bâtiments à vocation agricole. Les propriétaires ont dans l'ensemble pris soin de respecter l'identité architecturale locale ou du moins de ne pas dégrader l'intégrité des bâtiments.

# Plan Local d'Urbanisme - commune de PRADÈRE-LES-BOURGUETS

## TYPLOGIE DU BATI

### Légende

- Maison de Maître, château
- Maison de village
- Pavillon, type pavillon
- Bâtiments agricoles anciens
- Bâtiments agricoles modernes
- Garage, hangar non agricole
- Bâtiment d'activité
- R** Ruine



## 1.2 - Les hameaux

Les hameaux de la commune sont essentiellement « Les Bourguets » et « Enlayrac », le reste du bâti étant implanté de façon dispersée.



La configuration est semblable à celle du village : l'urbanisation ancienne est essentiellement linéaire, établie le long des voies. Le hameau de « Les Bourguets » présente un agencement plus regroupé.

Ils sont essentiellement constitués d'anciennes fermes, avec un bâti traditionnel important et remarquable ; l'habitat plus récent, essentiellement pavillonnaire, s'est installé dans les quelques « dents creuses » et en continuité avec le bâti plus ancien. De vieux bâtiments ont été restaurés et réaménagés.



Le bâti traditionnel, marqueur important de l'identité locale se décline en effet depuis l'habitation modeste jusqu'à la demeure plus cossue, type maison de maître voire petit château, et la présence de pigeonniers.

Quelques bâtiments anciens sont présents de façon dispersée sur le territoire communal, mais ils restent peu nombreux

## 2. Les extensions récentes

### a. Le développement urbain de ces 20 dernières années

Les routes sont les lieux de cristallisation des maisons individuelles en particulier à proximité des grands axes de circulation. Le développement de l'habitat sur la commune est plutôt spontané mais le phénomène de mitage ne connaît pas une extension trop importante. Si son déploiement devait se poursuivre, des aménagements devraient être réalisés pour prévoir une bonne desserte de ces zones et assurer la sécurité.

Dans l'histoire du développement urbain de Pradère-les-Bourguets on est passé d'une urbanisation regroupée colonisatrice (village, hameaux) à une urbanisation rampante, ce qui pose certains problèmes :

- une consommation d'espaces agricoles ;
- un paysage de maisons sans continuité visuelle avec les hameaux ;
- les problèmes de multiplication des accès sur la route départementale et les problèmes de circulation liés à une dépendance quasi absolue de l'automobile pour la mobilité ;
- les équipements publics sont plus difficiles à planifier pour une population aussi dispersée.

Les extensions récentes de la commune se sont essentiellement réalisées à la suite de l'habitat existant :

- En continuité avec le village de Pradère-les-Bourguets et le bâti de Lasserre (quartier des « Hourguettes »),
- Dans le secteur de « La Plane », à proximité de la RD17, avec un développement du bâti important,
- De façon plus spontanée au hameau « Les Bourguets » et au lieu-dit « Antourette » en bordure de la RD42.

Le hameau le plus important, « la Plane », est composée de constructions dispersées à vocation principale d'habitat. Ces espaces urbains anarchiques sont occupés par un bâti majoritairement pavillonnaire.

Ce site de développement spontané doit être mieux géré car le manque d'organisation ou d'aménagement d'ensemble entre les différentes opérations peuvent entraîner à terme une dévalorisation et un dysfonctionnement de l'espace urbain. Ce hameau présente une densité urbaine faible et relativement consommateur d'espaces agricoles et naturels.



## b. Le pavillon : symbole de la rurbanisation <sup>25</sup>

Ces maisons individuelles constituent la majorité des bâtiments réalisés récemment. Ils sont établis pour la plupart de façon linéaire et diffusés le long des axes de communication et en périphérie du village. Leur vocation est exclusivement résidentielle.



Ces pavillons se construisent de manière spontanée sur un découpage parcellaire large et irrégulier. Les maisons individuelles sont isolées en retrait de la voie (retrait supérieur à l'égout de toiture) au milieu d'un jardin, souvent clôturé (grillages, haies,...). Ce type de construction est bâti avec des matériaux modernes et peu traditionnels, souvent de plain-pied.



On note cependant l'effort de certains constructeurs pour réaliser des habitations s'intégrant mieux dans le paysage et respectant une unité architecturale locale (forme des toits, couverture, couleurs de façade, ...).

**Synthèse** *Les pôles de mitage devront être contenus afin de ne plus nuire au site naturel. Les sites stratégiques et prioritaires pour le développement urbain de la commune seront déterminés afin de limiter les zones de contact avec les espaces naturels et la consommation des terres. Une continuité avec le village pourra être recherchée.*

## 3. Les implantations agricoles

### a - Les fermes traditionnelles

Le bâti agricole traditionnel est très présent sur la commune, sous forme d'habitations et de nombreux hangars. Il est de grande qualité, constitutif du patrimoine et de l'identité de la commune.



Il s'agit en général de grands bâtiments, d'aspect assez imposant, réalisés en matériaux traditionnels (terre crue, briques rouges,...).

<sup>25</sup> Processus d'urbanisation rampante de l'espace agricole. L'espace rural reste dominant en surface mais la majorité de la population exerce des activités et un mode de vie urbain.





Certains tombent en ruine mais de nombreux bâtiments ont été restaurés ou conservés en bon état.



## b - Les bâtiments agricoles ou les hangars

Ces bâtiments récents souvent agricoles, sont utilisés à but de stockage (matériels, fourrages...) ou d'abris pour le bétail (stabulations...). Depuis les années 50, ils se sont multipliés dans la continuité et à proximité des fermes et s'insèrent difficilement dans le paysage. Ils sont imposants de par leur taille, et construits en matériaux non-traditionnels (tôle, contreplaqué...), mal intégrés dans le paysage. Ils sont construits de façon isolée et diffuse sur le territoire, souvent en retrait des voies.



Certains sont construits à proximité des zones bâties (« Les Bourguets », « Enlayrac »), d'autres sont plus isolés sur le territoire (« Poteau »).

Ils restent cependant peu nombreux.

**Synthèse** Certains bâtiments agricoles font partie du patrimoine de Pradère-les-Bourguets. De nombreuses fermes sont en bon état ou ont été réhabilitées ; certaines sont dans un état dégradé et pourraient faire l'objet de réhabilitation.

Les bâtiments agricoles récents posent problème quant à leur intégration à l'environnement. Une amélioration qualitative ou une dissimulation de certains hangars (au sein des hameaux) pourrait être envisagée.

## VII. LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

Les préconisations d'aménagement contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable devront nécessairement prendre en considération les contraintes présentes sur le site. Ces contraintes sont d'ordre physique, réglementaire ou concernent les réseaux, et vont peser sur les choix à retenir pour le développement futur de la commune.

### 1. Les éléments physiques

Pradère-les-Bourguets présente des contraintes physiques essentiellement liées au réseau hydrographique. En matière de prévention des risques majeurs, l'État doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités et les maires ont le devoir de prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols.

#### a. La prévention des risques prévisibles :

Depuis 1987, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent.



Le Dossier Communal Synthétique<sup>26</sup>, censé rappeler les événements historiques naturels et le lieu où ils se sont produits, indique que la commune de Pradère-les-Bourguets présente des risques officiellement notamment concernant l'inondation. Il mentionne également un certain nombre d'événements ayant fait l'objet d'arrêtés de Catastrophe Naturelle, notamment des inondations, des mouvements de terrain (certains étant consécutifs à la sécheresse) et des coulées de boues.

Dans l'application du principe de précaution, il incombe à la municipalité de garantir la sécurité optimale des biens et des personnes sur le territoire communal.

#### ❖ **L'inondation :**

*L'inondation est une submersion d'une zone pouvant être habitée ; elle correspond au débordement des eaux lors d'une crue.*

Le réseau hydrographique a une forte empreinte sur la commune de Pradère-les-Bourguets ; il est représenté par la Save, des ruisseaux plus ou moins temporaires et de nombreux fossés.

La Save fait l'objet d'un **plan des surfaces submersibles** (décret du 6 juin 1951) qui vaut Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (article 40-6 de la loi du 22 juillet 1987). Ce plan constitue une servitude d'utilité publique qui doit être respecté. La prescription d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation sur les communes de la Save, tel que prévu par le Code de l'Environnement, a été envisagée.

La cartographie informative des zones inondables du bassin de la Save indique les zones d'inondation relevées sur le territoire communal.

*Elle est informative et constitue un porter à connaissance partiel du phénomène d'inondation. Ce document a pour objectif de recenser les connaissances sur les débordements des cours d'eau et ainsi d'informer sur les risques potentiels d'inondation. Il est un outil d'aide à la décision afin de garantir un développement harmonieux et durable du territoire en assurant la sécurité des biens et de la population. Ce document ne se substitue pas aux documents d'urbanisme réglementaires qui impliquent souvent une analyse technique plus approfondie des aléas et des enjeux. L'échelle retenue de l'étude étant au 1/30 000<sup>ème</sup>, la carte ne représente pas tous les éléments du risque d'inondation, notamment les hauteurs et les vitesses de l'eau, les débordements pluviaux en milieu urbain ou périurbain, les zones inondables de faible largeur. De plus, le type d'inondation étudié ne concerne que le débordement des cours d'eau. Les inondations par remontée de nappes ou la présence d'eau dans le fond de cuvette relève d'un phénomène hydrologique naturel non reporté sur cette carte.*

Cette cartographie informative indique les limites des plus hautes eaux connues et le contour des zones les plus fréquemment inondées de la Save ; mais la surface de la bande non aedificandi due à ces risques paraît difficile à déterminer avec précision.

Les zones d'inondation, devant être protégées de toute urbanisation, ont été classées en zone ND du POS. La réglementation y est très stricte pour assurer la protection des biens et des personnes.

Pour l'État, il importe de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues, de contrôler strictement l'urbanisation dans les champs d'inondation. La municipalité met tout en œuvre pour ne pas accroître le nombre de personnes et de biens exposés aux risques d'inondation.

Les espaces ainsi compris dans les champs d'inondation, délimités par la carte, seront protégées de toutes nouvelles urbanisations et toutes les nouvelles constructions y seront interdites.

#### ❖ **Le ruissellement pluvial**

La planification doit prendre en considération ces phénomènes de ruissellement d'eaux pluviales provoqués lors de gros orages. Une maîtrise insuffisante des eaux de ruissellement peut être lourde de conséquence. En effet, le réseau de fossés peut déborder sous l'effet d'un gros orage. Ce type de débordement est généralement lié à l'incapacité des réseaux de collecte et de drainage à évacuer les eaux de ruissellement générées par certains événements hydrologiques.

La gestion des eaux pluviales à la source est indispensable, en intervenant essentiellement sur les mécanismes générateurs et aggravants du ruissellement (imperméabilisation, densification de l'espace urbain, usage des sols accélérant les vitesses d'écoulement...).

---

<sup>26</sup> Mise à jour du 24/02/2004



Deux types d'actions peuvent être menés :

- la préservation des zones naturellement aptes à l'infiltration des eaux ;
- la compensation des ruissellements et de leurs effets par des techniques d'assainissement qui compensent les effets d'imperméabilisation ou qui constituent une alternative technique à la solution de collecte traditionnelle ou permettant de stocker les excédents d'eau et de les restituer à débit plus faible vers un exutoire.

Le réseau pluvial desservant la commune est bien développé, généralement du fait de la faible perméabilité des sols ; de nombreux « fossés mères » parcourent la plaine. Le village est équipé d'un réseau pluvial enterré. Le document d'urbanisme approuvé en 1999 comprend la cartographie du réseau hydraulique superficiel concernant essentiellement les zones d'assainissement non collectif.

#### ❖ **Les mouvements de terrains liés au retrait-gonflement d'argile**

La commune de Pradère-les-Bourguets ne présente pas de risque avéré de mouvements de terrain mais le territoire a déjà fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle concernant des coulées de boue et des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Un P.P.R. Sécheresse a été prescrit le 24 février 2004 sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne.

#### ❖ **Les transports de matières dangereuses**

Le développement des infrastructures de transport, l'augmentation de la vitesse, de la capacité de transport et du trafic multiplient les risques d'accidents liés au transport des matières dangereuses. Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent donc venir se rajouter les effets du produit transporté, immédiats (incendie, explosion, déversement,...) et à plus long terme (propagation de vapeurs toxiques, pollution des eaux et des sols,...).

Le transport de matières dangereuses n'est pas spécifié comme risque potentiel sur la commune. Mais les voies principales de la commune comme la RN224, sont des infrastructures de transport importantes par lesquelles peuvent circuler des matières dangereuses.

#### ❖ **Les risques sanitaires**

Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome définit les dispositifs d'assainissement non collectif sur la commune. Les conditions de collecte, de traitement et d'évacuation des eaux usées en assainissement collectif ont été également précisées lors de la révision du schéma communal d'assainissement.

Le bourg de Pradère-les-Bourguets est actuellement desservi par le réseau collectif de Lasserre.

La station d'épuration de Lasserre implantée en limite du territoire communal de Pradère-les-Bourguets a une capacité (600 Equivalent-Habitants) qui approche de la saturation.

Les communes de Lasserre et Pradère ont décidé de procéder au transfert des eaux usées collectées par le réseau d'assainissement sur leur territoire, en vue de leur traitement par la nouvelle station d'épuration de Lévigac (voir annexe sanitaire 7-1).

Il est à noter un certain nombre de risques et nuisances sanitaires sur le territoire communal :

- L'ensemble du département de la Haute-Garonne fait l'objet d'une surveillance et de lutte contre les termites (arrêté préfectoral du 10 décembre 2001) qui pourraient faire l'objet d'une information quant aux risques et nuisances engendrés sur les constructions ;
- Il en est de même pour les risques liés à l'amiante (décret n°96-67, modifié, du 7 février 1996).

#### ❖ **Le bruit**

Même s'il n'est pas signalé de nuisance sonore spécifique sur le territoire communal, il est important de tenir compte du bruit dans la réalisation du zonage, autant par rapport à la voirie qu'aux différentes activités, notamment agricoles.



# Plan Local d'Urbanisme - commune de PRADÈRE-LES-BOURGUETS

## CONTRAINTE

Plan des surfaces submersibles valant P.P.R. (Décret du 6 juin 1951)

Limite des zones inondables - CIZI [D'après la carte informative des zones inondables de Midi-Pyrénées (n°2043-1, 2043-2 et 2043-5 au 1/30 000e)]

Limite des zones inondables - CIZI affinée

Limite de la zone inondable où la hauteur d'eau est supérieure à 1 m (zones étudiées)

Protection des monuments historiques (Débord de l'église de Larmont - inscrit sur l'inventaire des Monuments Historiques le 5 avril 1979)

Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état (décret du 28 décembre 1976)

P.P.R. Sécheresse - concerne l'ensemble du territoire communal (prescrit le 24 février 2004)

Servitudes de passage des engins mécaniques (arrêté préfectoral du 30/04/1976)

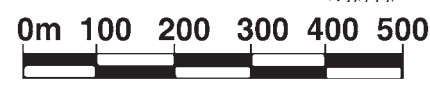
Périmètre d'inconstructibilité de 75 m pour la RN224 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

Emplacement réservé aménagement de l'ancienne RD17 et rénovation des plantations d'alignement (voie grand gabarit)

Servitudes relatives au chemin de fer (loi du 15 juin 1845)

Servitude de dégagement des aérodromes (arrêté interministériel du 9 juin 1976)

Espace boisé classé (P.O.S. 1999)



## 2. Les contraintes réglementaires

La commune de Pradère-les-Bourguets est soumise en matière réglementaire aux lois nationales qui régissent l'ensemble du territoire. Il existe sur le plan local et régional des documents réglementaires à respecter : SCOT, PDU, PPR sécheresse, PPR inondation.

### ❖ *Un milieu naturel de grande qualité*

La commune de Pradère-les-Bourguets ne présente pas sur son territoire de zone naturelle protégée (de type ZNIEFF par exemple). Il convient cependant de protéger ses espaces naturels, notamment les abords de la Save.

Dans le POS, certaines étendues boisées ont été déterminées en « surface boisée classée » (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme).

### ❖ *Des servitudes liées aux cours d'eau*

Pradère-les-Bourguets présente une servitude liée au passage des engins mécaniques le long du cours de la Save (arrêté préfectoral du 30 avril 1976).

### ❖ *Des servitudes liées à la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État*

Le faisceau hertzien Bordeaux-Toulouse (tronçon Bellegarde Sainte Marie / Ramonville Saint Agne) fait l'objet d'une protection contre les obstacles (décret du 28 décembre 1976).

Les antennes relais de téléphonie mobile devront également être prises en compte (circulaire interministérielle du 16 octobre 2001).

### ❖ *Des servitudes liées à la protection des Monuments Historiques*

La commune de Pradère-les-Bourguets ne possède pas sur son territoire de monument historique, mais est concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques concernant le débord de l'église de Larmont (Le Castéra) – inscrit sur l'inventaire des Monuments Historiques le 5 avril 1979.

### ❖ *Des servitudes liées au dégagement des aérodromes*

La commune de Pradère-les-Bourguets est concernée par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport de Franczal (arrêté interministériel du 9 juillet 1976).

### ❖ *Des servitudes liées à la ligne SNCF*

La commune de Pradère-les-Bourguets est traversée la ligne SNCF Toulouse/Auch qui génère une servitude (loi du 15 juillet 1845, article 6 du décret du 30 octobre 1935) qu'il faut respecter.

### ❖ *L'article L.122-2 du code de l'urbanisme*

Pradère-les-Bourguets est située à moins de 15 kilomètres de l'agglomération toulousaine (plus de 50 000 habitants) et couverte par le SCOT en cours d'élaboration. Elle ne peut pas, selon les dispositions de l'article L122-2, alinéas 1 et 3, du Code de l'Urbanisme, réviser ou modifier son PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone naturelle.

Toutefois, il peut être dérogé à ces dispositions lorsqu'un périmètre de SCOT incluant la commune a été arrêtée, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L122-4, c'est-à-dire le SMEAT.

« La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la révision du plan ».



*La loi SRU préconise la recherche d'un équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et protection des espaces naturels. Le renouvellement urbain à Pradère-les-Bourguets est déjà amorcé, avec la réhabilitation et la rénovation de la quasi-totalité des bâtiments vacants et anciens.*

*Le développement démographique de la vallée de la Save a incité 4 communes de la vallée à une réflexion intercommunale sur l'aménagement et le développement de ce secteur intercommunal.*

*Le développement urbain de la commune a été relativement bien maîtrisé ces dernières années bien que quelques constructions se soient implantées en dehors de la zone urbanisée (dans les zones NB du POS) du village (zone UA du POS).*

*Si aucune décision stratégique intercommunale n'était prise, la vallée de la Save pourrait connaître à plus long terme une dégradation de la qualité des paysages, une consommation du potentiel agricole et une augmentation des déplacements motorisés compte tenu de l'éloignement des services et lieux d'emplois.*

*Ce phénomène pourrait, à terme, poser un problème de protection des espaces naturels (bien qu'ils soient pour l'heure suffisamment préservés) et d'économie des espaces agricoles.*

*En élaborant un PLU, Pradère-les-Bourguets inscrite dans une démarche intercommunale doit respecter les principes édictés par la loi SRU qui garantissent les conditions du développement durable d'un territoire. Suite au diagnostic, plusieurs enjeux ont été dégagés :*

- × Maîtriser le développement urbain au profit d'une meilleure gestion foncière des espaces naturels, des terres à usage agricole, des contraintes et des risques naturels.*
- × Canaliser le développement urbain pour conforter un pôle urbain (centre du village) et intercommunal.*
- × Favoriser l'accueil d'une population mixte en développant une diversité de logements.*
- × Offrir et adapter les services publics et collectifs à l'évolution de la population communale et intercommunale (Vallée de la Save).*
- × Améliorer la qualité des développements urbains futurs respectant les formes urbaines traditionnelles et en créant des espaces publics dans les futures opérations d'aménagement.*
- × Valoriser le milieu naturel et agricole et requalifier les continuités vertes existantes par divers aménagements.*
- × Revitaliser l'activité économique de proximité et l'emploi pour améliorer la vie quotidienne des habitants.*



---

## CHAPITRE II - CHOIX RETENUS ET OBJECTIFS DU P.A.D.D.

---





# I. LES ENJEUX DU P.A.D.D.<sup>27</sup> DE PRADERE-LES-BOURGUETS

## 1. Une commune aux portes de l'agglomération toulousaine

Depuis 2000, la pression urbaine et démographique s'intensifie au-delà du pôle urbain notamment au Nord et à l'Ouest de l'agglomération toulousaine. Les habitants sont fortement attirés par les grands pôles d'emplois de l'agglomération toulousaine et plus particulièrement du Touch (plusieurs projets sont en cours).

Bien que la vallée de la Save représente un poids démographique très « modeste » à l'échelle de l'ouest Toulousain, Pradère-les-Bourguets a connu une évolution et une attraction due à la qualité de son cadre de vie, l'amélioration des dessertes routières et en transport collectif.

Le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire n'est désormais plus assez adapté au contexte actuel. En réponse à la pression urbaine, la commune doit définir un niveau d'accueil pour maîtriser et en organiser sa croissance démographique.

## 2. Des espaces publics et une identité urbaine à requalifier

La commune présente un déficit d'espaces publics et plus globalement d'image urbaine. Le village de Pradère se fonde en effet dans l'unité bâtie de Lasserre, sans réelle visibilité ni consistance ; aucun édifice ou espace public ne permet de deviner un centre de village et l'organisation du bâti est peu dense. Il est nécessaire de redonner une identité urbaine à la commune, la distinguant du village de Lasserre. La recherche d'une certaine densité en harmonie avec une trame urbaine adaptée, en accueillant de nouveaux points de repère, permettra de retrouver cette identité urbaine.

Le projet d'école intercommunale localisé sur la commune de Pradère-les-Bourguets est le premier élément pouvant permettre l'aménagement d'un véritable village.

En dehors du « bourg », les hameaux se sont développés sans réelle prise en compte des espaces et aménagements publics. En dehors du hameau de « Les Bourguets » qui présente une certaine densité, le tissu urbain des secteurs bâtis est essentiellement composé de constructions pavillonnaires diffuses dans des espaces faiblement aménagés. Cette absence ou ce traitement insuffisant des espaces publics (trottoirs...) ne facilite pas la perception et la lisibilité des hameaux, ni les liens interquartiers. Ce type de développement urbain déprécie l'image de l'ensemble de la commune. De plus, cette carence ne facilite pas l'échange entre les habitants et donc la création de lien social.

## 3. Un marché de l'immobilier peu diversifié

Le parc ancien de Pradère-les-Bourguets étant globalement réhabilité, seule la construction de logements neufs permet aujourd'hui d'accueillir de nouveaux habitants. Depuis une vingtaine d'années, la commune a un parc de logements en hausse. À partir de 1999, le rythme de constructions nouvelles s'est stabilisé avec une moyenne de 1 permis de construire par an (maximum en 2005 avec 3 permis). Le parc de logement présente des caractéristiques peu diversifiées :

- 100 % des logements de la commune sont des logements individuels.
- 45,8 % des logements sont des grands logements (5 pièces et plus).
- 21,3% des logements sont du locatif<sup>28</sup>.

En plus d'être contraire aux objectifs de la loi SRU, ce manque de diversité dans l'offre de logements peut entraîner un vieillissement de la population et des difficultés futures pour la gestion des équipements et des services publics, dont le projet de réalisation de l'école intercommunale.

Bien que la tranche d'âge 0-19 ans soit en augmentation, il commence à apparaître un certain vieillissement de la population. En effet, la tranche d'âge des 20-39 ans diminue faute de trouver un logement accessible sur le territoire. La tranche 40-59 ans est également en augmentation, marquant la résidentialisation.

La commune doit autoriser et favoriser une diversification du logement afin de faciliter un parcours résidentiel au sein de la commune aux jeunes couples primo-accédants et aux pradérois.

<sup>27</sup> Projet d'aménagement et de développement durable

<sup>28</sup> données 2006 – 20,5% en 1999



En recherchant cette diversification, la commune assurera un maintien de l'offre d'équipements collectifs (privés et publics) de proximité. Cette offre évolue en adéquation avec la croissance démographique afin de satisfaire les besoins.

#### 4. Une offre de services publics et collectifs à garantir

Pradère-les-Bourguets dispose d'une offre d'équipements publics, de commerces et de services très faible. Selon un graphique de l'INSEE (les équipements les plus courants en Midi-Pyrénées), la commune ne bénéficie pas d'une variété d'équipements appropriée à une commune équivalente en nombre d'habitants.

Afin de respecter les principes du développement durable, la commune devra maintenir et accompagner un niveau d'offre suffisant en adéquation avec son évolution afin de satisfaire les besoins des habitants existants et futurs.

Les communes rurales accueillant des constructions neuves ne sont pas toujours préparées à recevoir cet afflux de population en terme d'équipements, services...

Pradère-les-Bourguets dispose actuellement de réseaux nécessaires à l'approvisionnement des constructions existantes. Le développement de secteurs constructibles doit prendre en compte la réalisation de nouvelles voies et la desserte suffisante en réseaux. La réalisation de l'assainissement collectif permettra au nouveau village de Pradère de se densifier tout en offrant un confort de vie intéressant.

#### 5. La prise en compte des risques et contraintes contrariant l'urbanisation

Les risques présents sur le territoire doivent être pris en compte pour le projet d'urbanisme de la commune. Ainsi, une partie du territoire de la commune est concernée par le risque d'inondation.

- Le risque inondation de la vallée de la Save contrarie tout développement urbain dans toute la partie nord-ouest du territoire communal, sur une surface très importante, ce dont avait déjà tenu compte le P.O.S. existant. Par conséquent, le développement urbain ne peut se réaliser que dans les zones non concernées, autrement dit essentiellement en continuité des sites de bâti existant inscrits dans le P.O.S.
- La présence de la RN 224 / I.G.G.<sup>29</sup> qui traverse la commune, classée route à grande circulation, implique une inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des espaces urbanisés. La municipalité devra interdire l'urbanisation aux abords de la départementale, et prendre en compte la sécurisation des accès et leur limitation en nombre.
- La voie ferrée qui traverse la commune représente également une contrainte à prendre en compte.
- Pradère-les-Bourguets dispose actuellement des réseaux nécessaires à l'approvisionnement des constructions existantes sauf en ce qui concerne la défense incendie : les moyens de lutte sont insuffisants sur la totalité du territoire et notamment sur les principaux hameaux. Si aucune solution n'est prévue ou mise en place, la commune ne pourra accueillir de nouvelles constructions sur les secteurs problématiques.

Ainsi, les futurs projets devront faire l'objet d'études particulières concernant la desserte A.E.P. et la défense incendie. Les moyens de lutte contre l'incendie devront évoluer en fonction de l'évolution du PLU.

#### 6. Un milieu « naturel » de qualité et un paysage agricole à préserver

La présence d'éléments paysagers forts tels que les vallées de la Save, les ruisseaux, les bois et les espaces agricoles participe à l'attraction et la qualité du cadre de vie de Pradère-les-Bourguets.

L'activité agricole occupe une superficie communale relativement importante mais le nombre d'exploitants professionnels a fortement chuté ces 20 dernières années – il ne reste que 4 exploitants. L'agriculture est la garante de l'entretien et de la conservation du paysage de Pradère-les-Bourguets.

La qualité du bâti ancien participe de la qualité du paysage urbain mais également au paysage agricole dont elle souligne la fonction. La prise en compte de ses caractéristiques dans le règlement permettra de respecter cette identité rurale recherchée par les nouveaux habitants.

<sup>29</sup> Itinéraire Grand Gabarit



La commune compte peu de surfaces boisées car les terres sont fortement cultivées. La protection des espaces boisés les plus marqués pourrait protéger l'attrait de son territoire.

Ces espaces sont autant d'atouts pour la commune à préserver et mettre en valeur. Ce paysage végétal et humain de grande qualité est à préserver et parfois à aménager. Les futurs sites d'urbanisation devront être maîtrisés pour s'intégrer au site et en limiter leur impact par une consommation des terres raisonnée. La mise en place de liaisons entre ces espaces pourra être recherchée (déplacements doux, espaces verts, ...).

## 7. Un rapport habitat - emploi à rééquilibrer

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants mais également redynamiser son territoire.

En une vingtaine d'années, la population a augmenté d'environ 61% et a déséquilibré le rapport habitat-emploi. La majorité des personnes vivant sur le territoire communal sont actives mais le nombre de celles habitant et travaillant dans la commune a fortement diminué. La commune est devenue très résidentielle car elle présente une très faible activité économique.

Revitaliser la vie économique est donc une priorité de développement du territoire communal, pouvant se concrétiser dans l'accueil de commerces et services qui vont faciliter la vie quotidienne des habitants et participer au lien social.

## II. LES OBJECTIFS DU PADD DE PRADERE-LES-BOURGUETS

### 1. Les perspectives d'évolution démographique

L'évolution démographique de la plupart des communes de la vallée de la Save est restée maîtrisée au cours des 10 dernières années (stagnation de l'évolution de Pradère-les-Bourguets : -6 habitants entre 1999 et 2005). L'actuelle lenteur du renouvellement de la population induit un vieillissement de la population communale.

Toutefois, les perspectives d'évolution de la commune pourraient être croissantes si l'offre de foncier constructible était augmentée. Le contexte local est fortement favorable à une croissance démographique.

Les perspectives de croissance sont liées à plusieurs facteurs :

- la proximité de différents bassins de services (Lévis, L'Isle-Jourdain, les communes urbaines de l'ouest de l'agglomération toulousaine) ;
- l'existence d'axes routiers importants (route nationale N224) ;
- la présence d'équipements intercommunaux existants tels que la gare S.N.C.F. de Mérenvielle, équipement attractif pour les migrations pendulaires et le projet de groupe scolaire ;
- le desserrement de l'agglomération toulousaine (cadre de vie, prix et offre du foncier).

<b>Projection évolution population</b>				
	<b>Base population (06)</b>	<b>Évolution par an</b>	<b>Population en 2020</b>	<b>Évolution totale</b>
<b>Hypothèse haute</b>	<b>245</b>	<b>37</b>	<b>687</b>	<b>+442</b>
Hypothèse moyenne	<b>245</b>	<b>28</b>	<b>583</b>	<b>+338</b>
Hypothèse basse (tendance actuelle)	<b>245</b>	<b>4</b>	<b>289</b>	<b>+44</b>

L'objectif municipal est de prendre des dispositions pour favoriser le renouvellement de sa population par l'accueil de nouveaux habitants afin de garantir le fonctionnement et améliorer la qualité des services aux citoyens.

Les choix et les orientations d'aménagement de Pradère-les-Bourguets ont pour objectif d'accompagner un développement et un accroissement démographique importants et maîtrisés afin de maintenir un niveau moyen de croissance cohérent avec les orientations définies à l'heure actuelle pour le SCOT de l'agglomération toulousaine.

L'objectif démographique retenu dans le PADD est 600 habitants à l'horizon 2020.



## 2. Les besoins en logement

La pression foncière est de plus en plus forte à Pradère-les-Bourguets et se traduit par une demande croissante d'individus recherchant des logements ou des terrains à bâtir sur la commune.

De plus, la décohabitation, les mouvements internes de la population actuelle, l'abandon de logements anciens et le relogement dans le neuf pourraient avoir une influence sur le volume global de constructions.

Depuis 1990, l'offre d'habitations sur le territoire communal a légèrement augmenté (+17), cependant l'offre de logements sur le territoire communal est relativement faible. Cette situation est le résultat de 3 phénomènes :

- ✦ la production actuelle de logements neufs est de moins de 1 par an du fait du manque de foncier disponible (POS saturé);
- ✦ le parc de logements existant est occupé en quasi-totalité ;
- ✦ les logements vacants et les résidences secondaires représentent une part infime au sein du parc municipal.

Le rythme pourrait s'accroître dans les années à venir avec l'ouverture de nouveaux terrains à la construction (révision du PLU).

La commune ne bénéficiant plus de réservoir de logements, les constructions de logements neufs sont donc nécessaires au regard de l'évolution démographique et les besoins en logement neuf seront donc fortement liés à l'évolution démographique.

La Communauté de Communes de la Save au Touch dont la commune de Pradère-les-Bourguets est adhérente, a adhéré au SMEAT par délibération en date du 29 juin 2001 , et a accepté, pour l'étude du SCOT, de faire partie du SCOT Central.

Parallèlement à cette adhésion, et dans l'attente de l'approbation du SCOT par le SMEAT, la Communauté de Communes de la Save-au-Touch a fait réaliser un schéma d'aménagement de la Vallée de la Save permettant ainsi aux communes membres de demander, par dérogation, d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser à l'occasion de la révision de leur PLU.

Selon les principes de ce schéma d'aménagement, le SMEAT a fixé 2 règles :

- Possibilités de construire 200 logements, pour la période 2009/2015, dans les nouvelles zones à urbaniser des communes suivantes : Lasserre, Pradère-les-Bourguets, Sainte-Livrade et Mérenvielle.
- Avis de la Communauté de Communes de la Save-au-Touch sur la vérification de la répartition de 200 logements fixé comme suit :
 

- Pradère –les-Bourguets	80
- Mérenvielle	50
- Lasserre	40
- Sainte-Livrade	30

Afin de respecter les orientations du SMEAT, la commune de Pradère-les-Bourguets, a défini un document d'urbanisme compatible avec les règles fixées ci-dessus, à savoir limiter à 80 logements la constructibilité dans les nouvelles zones à urbaniser à court terme.

Cependant, les objectifs du PADD et l'étude prospective d'aménagement de la vallée de la Save laissent présager un développement de la population pradéroise.

Compte-tenu de l'attractivité de la commune et des projections démographiques du PADD, le parc de logements devrait s'accroître de 130-170 unités environ soit 14 logements par an sur 12 ans.

Lorsque le PLU sera approuvé, on peut estimer que les tendances actuelles s'intensifieront et le parc de logements pourrait s'accroître de 14-17 permis de construire par an d'ici 2020 (soit 170 habitations supplémentaires : **Hypothèse haute**).



### 3. Les objectifs communaux

Des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement ont été fixées et définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux enjeux soulevés par le diagnostic.

L'ensemble de ces enjeux fondamentaux et stratégiques a été examiné et des mesures ont été prises en veillant à rester dans une optique de développement cohérent du territoire. L'ensemble des projets initiés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable façonnera l'avenir du territoire communal tout en garantissant la sauvegarde et le maintien de la qualité du cadre de vie.

Les choix retenus par la municipalité s'inscrivent dans une vision globale et adoptent les notions de développement durable reprises par la loi SRU.

Des objectifs à court et moyen terme ont été définis en matière :

#### ❖ d'aménagement de l'espace :

- conserver un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- polariser le développement urbain autour du bourg pour privilégier la limitation de l'étalement urbain ;
- urbaniser l'espace de façon économe en autorisant une densification dans les secteurs remplissant de bonnes conditions d'équipements au sein du village ;
- maîtriser l'urbanisation diffuse des hameaux de la commune ;
- optimiser les nouveaux espaces constructibles par des aménagements créant une continuité avec l'urbanisation existante ;
- aménager et valoriser des espaces publics pour améliorer la qualité du cadre de vie, la sécurité mais aussi la rencontre entre les habitants ;
- préserver le patrimoine architectural et urbain par des règles plus précises au sein du village...

#### ❖ de logements :

- favoriser une diversité et une mixité de logements soutenant un renouvellement de la population nécessaire pour l'amortissement et le fonctionnement des équipements publics.

#### ❖ d'équipements et de services :

- permettre et inciter l'installation de services et d'activités de proximité d'intérêt communal et intercommunal ;
- accueillir de nouveaux équipements publics d'intérêt communal et intercommunal renforçant le centre bourg (groupe scolaire, nouvelle mairie, ...).

#### ❖ d'environnement :

- protéger le patrimoine naturel (bois, ruisseaux, ... ) recensé sur la commune ;
- intégrer le patrimoine naturel et paysager au sein du développement urbain du village ;
- favoriser le maintien de l'activité agricole périurbaine ;
- garantir le traitement collectif des eaux usées du bourg ;
- assurer la rétention et l'assainissement pluvial du développement urbain et de l'urbanisation existante de Pradère et des espaces urbains limitrophes de Lasserre.

#### ❖ de transport et de déplacement :

- aménagement de voies nouvelles au sein des nouveaux quartiers, tout en assurant la sécurité des accès et des déplacements ;
- assurer la cohérence urbanisme /déplacements en prévoyant l'ouverture de liaisons piétonnes pour garantir un meilleur fonctionnement et la sécurité notamment vers la gare de Mérenvielle;
- requalification d'itinéraires doux présents sur le territoire en s'appuyant sur les chemins existants, les bords de ruisseaux et des liaisons permettant de fonctionner en réseau intercommunal.



### III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DU PADD DE PRADERE

Les orientations d'aménagement ont été débattues au sein du conseil municipal. Le projet urbain s'articule autour de 3 axes principaux inscrits à l'échelle du territoire :

- ✗ Maîtriser et gérer les territoires urbanisés
- ✗ Favoriser les activités
- ✗ Préserver et valoriser les espaces naturels et le patrimoine paysagé.

#### 1. Maîtriser et gérer les territoires urbanisés

##### a. Polariser le développement urbain

Dans le cadre du diagnostic, la maîtrise du phénomène urbain anarchique s'impose comme un enjeu fondamental pour le développement futur de la commune.

L'urbanisation relativement récente et diffuse sur le territoire communal pose la question du modèle d'urbanisation à promouvoir dans le cadre du PLU.

Depuis ces dernières années, l'urbanisation de Pradère-les-Bourguets s'est développée sur l'ensemble du territoire de manière dispersée :

- ✗ au sein du hameau de « La Plane » ;
- ✗ au lieu-dit « Les Hourguettes » en continuité de Lasserre ;
- ✗ au lieu-dit « Antourette » ;
- ✗ au sein du hameau des Bourguets.

Pradère-les-Bourguets a connu un modèle de développement urbain sans plan préconçu ces 30 dernières années et la ville s'est étendue au coup par coup sans ordre bien apparent le long des voies ou des chemins existants.

Bien que le phénomène de mitage ait créé un éparpillement mesuré des constructions nouvelles, la commune se doit de rompre avec ce modèle de développement pour différentes raisons :

- ✓ Une consommation d'espaces agricoles pouvant compromettre le maintien et la pérennité économique et foncière de ces espaces.
- ✓ Les équipements publics sont plus difficiles à planifier pour une population aussi dispersée (raccordement aux réseaux, coût des aménagements plus important pour la collectivité que les propriétaires car aucune rationalisation des réseaux ou des équipements publics...).
- ✓ Une dégradation des paysages (qualité du cadre de vie) et un affaiblissement de l'identité villageoise par la construction de maisons sans continuité visuelle et n'ayant aucune cohérence urbaine.
- ✓ L'unité sociale et le sentiment d'identité communale sont affaiblis par l'absence de lieux publics, d'espaces de rencontre....
- ✓ La sécurité routière est de moins en moins assurée du fait de la multiplication des sorties privées sur une route ayant une vocation de distribution et de plus en plus de transit (aucune possibilité de déplacements doux sécurisés).

#### ❖ Création d'une unité urbaine majeure

La commune de Pradère-les-Bourguets ne bénéficiant pas de centre-bourg souhaite concentrer la majorité de son urbanisation autour du groupe scolaire intercommunal, des équipements sportifs et de la future mairie...

La municipalité souhaite réaliser un projet urbain s'intégrant dans son environnement immédiat par une composition urbaine valorisant le développement du village :

- Valorisation par le bâti

Les futures constructions devront présenter une forme urbaine caractéristique d'un centre-bourg. Les futures constructions devront présenter en terme de densité, d'implantation et de hauteur des caractéristiques urbaines notamment aux abords des espaces publics dessinant les symboles urbains marquants.

- Aménagement d'espaces publics structurants

L'espace public dans le village sera un espace que l'on met en commun et que chaque habitant doit partager. Il constitue un lieu de rencontre, de convivialité et pas uniquement un espace conçu pour la circulation. Il doit être



fonctionnel et adapté aux différents modes de circulation mais aussi conçu pour de l'agrément et pour s'adapter à la multiplicité des usages.

La trame urbaine à aménager doit rendre perméable le village de Pradère et desservir les principaux équipements du village (groupe scolaire, mairie, salle polyvalente, pôles de commerces-services de proximité...) :

- ✱ Dessertes et entrées principales du village par 2 voies structurantes sur la base d'un plan orthogonal ménageant de nombreuses perspectives facilitant la lisibilité et une meilleure appropriation du futur village de Pradère par les habitants.
- ✱ Aménagement de liaisons douces s'appuyant :
  - sur la trame verte existante (cours d'eau, haies...) assurant une continuité entre les espaces ruraux et les sites urbains environnants.
  - sur l'espace de voirie partagé.

Certains espaces publics symboliques au sein du village de Pradère devront également être aménagés et composés pour répondre à une multiplicité des usages.

- ✱ Composer une place centrale : lieu de mixité urbaine et de centralité.

L'objectif de la commune est de réaliser un espace symbolique et central pour le village.

Cet espace public s'appuiera sur 3 projets d'équipements majeurs dans le futur village : la mairie et ses équipements annexes, le pôle scolaire intercommunal et l'espace vert en continuité de la trame verte traversant le village.

Cet espace public devra répondre à une multiplicité d'usages :

- Lieu symbolique du cœur du village.
- Espace de représentation pour les fêtes, les mariages.
- Lieu quotidien d'échanges.
- Fonction de stationnement.

### ❖ Maîtriser le développement urbain

En élaborant un PLU, la municipalité met fin à la construction diffuse dans la zone agricole. Compte tenu des dysfonctionnements liés au mode d'urbanisation récent et de l'engagement des communes de la Vallée de la Save à limiter leur potentiel de développement démographique conformément aux orientations actuelles du SCOT de l'agglomération toulousaine, Pradère-les-Bourguets a limité le développement urbain des hameaux de « La Plane » et « Les Bourguets » à quelques dents creuses.

L'étalement urbain qu'a connu la commune ces 30 dernières années est ainsi freiné afin de mieux structurer et organiser l'urbanisation autour du village. Le foncier agricole sera ainsi économisé

Pour l'ensemble des motifs évoqués plus haut, la commune de Pradère-les-Bourguets va mettre un frein à l'étalement et la dispersion urbaine non maîtrisés.

Le développement urbain du village devra être maîtrisé en l'interdisant à proximité de la RN224. En effet, les constructions nouvelles devront respecter un recul d'environ 50 mètres de l'axe de cette infrastructure afin de limiter les nuisances sonores.

## b. Améliorer la qualité des espaces urbains

### ❖ Dynamisation du village et de la commune

- Favoriser une diversité d'offre de logements.

Le village doit proposer une offre en logements diversifiée (habitat groupé et pavillonnaire) et accessible au plus grand nombre (logements sociaux et typologies différenciées...).

Promouvoir la mixité de l'habitat sur le territoire communal c'est offrir une diversité de choix, entre le locatif et l'accession, entre l'ancien et le neuf ; entre le parc public et le parc privé... Développer des habitations en accession et en location permettraient à la commune d'améliorer le renouvellement de la population et donc la pérennité des équipements publics (groupe scolaire...).

La municipalité facilitera ainsi un parcours résidentiel au sein de la commune aux jeunes couples primo-accédants et aux pradérois.



- *Aménagement et réalisation d'espaces publics favorisant la sociabilité et l'urbanité.*

Les espaces urbains où l'espace public se réduit à la voirie va à l'encontre d'une cohésion sociale contribuant à créer une cellule de vie élargie en liaison avec le reste de la ville. Les espaces publics sont générateurs de lien social et d'identité.

Le traitement et la fonction des espaces dans l'aménagement du village qu'ils servent à circuler, à déambuler ou se divertir modifient considérablement la perception urbaine et facilite l'unité sociale.

L'objectif de la commune est de proposer une alternative à l'urbanisation diffuse sans réflexion et aménagement d'ensemble.

Ces espaces publics participeront au rayonnement du village et, en tant que lieu de convivialité, favoriseront leur appropriation par les riverains. Ces espaces de rencontre peuvent devenir des lieux de vie intégrant les nouveaux habitants.

### ❖ Amélioration des déplacements et des liaisons au sein de la commune et de la vallée de la Save

- *Recalibrer et aménager la voirie et les cheminements dans les hameaux et les environs du village.*

Les futurs quartiers à la périphérie du centre-bourg devront prévoir dans leur aménagement d'ensemble des cheminements pour piétons et/ou automobiles. Ces nouvelles liaisons piétonnes devront s'appuyer sur les voies existantes ou à de futurs espaces publics aménagés.

La conception de la voirie est à améliorer sur le territoire communal pour organiser les échanges et maîtriser les déplacements individuels au sein des hameaux et du village.

Elle s'appuie sur le partage de la rue offrant une place plus confortable et sécurisée du piéton et du vélo. La continuité de ces cheminements est également recherchée à l'échelle de la commune et de la vallée de la Save.

- *Création d'itinéraires s'appuyant les bords de ruisseaux et se raccordant au réseau à échelle intercommunale.*

Ces aménagements vont être réalisés afin de sécuriser les déplacements des piétons, des cycles et des chevaux et de favoriser l'échange entre les milieux naturels et les communes environnantes.

Les cheminements doux seront notamment améliorés vers la gare SNCF de Mérenvielle qui devrait voir son cadencement amélioré (22 trains par jour de semaine aujourd'hui).

## 2. Pérenniser l'activité agricole et développer les services collectifs

Les 4 communes de la vallée de la Save (Lasserre, Mérenvielle, Sainte-Livrade et Pradère-les-Bourguets) sont faiblement équipées et sont donc fortement dépendantes des communes alentours que ce soient les communes limitrophes (L'Isle-Jourdain, Ségoufielle), ou plus globalement les communes de l'Ouest Toulousain (Léguevin, Pibrac, Colomiers, Blagnac).

La commune souhaite proposer un niveau suffisant d'équipements et de services pour assurer un équilibre et une pérennité de ces nouveaux lieux de vie (ensemble des communes du SIVOM).

En définissant un projet de développement économique et urbain, les communes de la vallée de la Save pourront réduire leur dépendance en complémentarité du pôle urbain de l'agglomération toulousaine et répondant aux besoins de la population communale et intercommunale.

### a. Préserver et protéger le potentiel économique de l'activité agricole

L'activité agricole occupe une surface communale relativement importante (78% du territoire) qui participe à valoriser ce terroir qui présente une grande qualité et donc une valeur économique intéressante. Les exploitations agricoles présentes sur le territoire sont toutes professionnelles.

Préserver l'activité agricole est un moyen pour la commune de renforcer son image rurale et de veiller à la sauvegarde de ses paysages.

La conservation de son image passe nécessairement par la protection des constituants économiques et patrimoniaux (terres, bâtiments...) des exploitations.

Afin de dynamiser l'activité agricole, certains bâtiments situés au sein des espaces agricoles et naturels pourront exercer une activité d'hébergement ou de restauration. Cette possibilité facilitera peut-être la double activité pour quelques exploitants agricoles.

Le nombre d'exploitations est en baisse et les principaux bâtiments agricoles en fonctionnement sont accolés à des sites urbains ou des bâtiments à vocation d'habitat (Enlayrac et Claouère). Traditionnellement, les Pradérois ont souvent mêlé l'habitat et l'agriculture. Aujourd'hui, la doctrine sur les bâtiments agricoles impose une distance



d'éloignement entre les bâtiments agricoles et les habitations. Dans les communes rurales, l'habitat étant toujours lié à l'agriculture, il est parfois très difficile de les dissocier.

Cette mixité et cette « incompatibilité » des fonctions disparaîtra au fur et à mesure. Ainsi, les bâtiments ou les sites agricoles toujours en fonctionnement même situés à proximité des sites urbains pourront évoluer et s'aménager. En revanche, cette situation ne devra pas être aggravée.

## b. Favoriser l'installation de services et d'activités

En accompagnement du développement démographique de la vallée de la Save, la municipalité souhaite initier un dynamisme économique et d'équipements collectifs. En aspirant à cette diversité, la commune souhaite diminuer la dépendance du secteur vis à vis des communes voisines. Plusieurs orientations d'aménagement ont été adoptées par la commune pour :

- ✦ maintenir et renforcer la diversité des activités économiques du territoire ;
- ✦ développer le niveau d'équipements et de services à la population locale ;
- ✦ augmenter l'offre locale d'emplois.

### ❖ Encourager la mixité urbaine

La commune souhaite se doter d'une offre commerciale et de services (à la personne, médicaux, sociaux...) contribuant à assurer la qualité de vie et à répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Les besoins de locaux pour des activités à caractère de services ou commercial de proximité pourront intégrer des bâtiments présents au sein du village ou s'implanter au sein d'une future zone commerciale et de services collectifs au carrefour de la RN224/RD42.

L'aménagement d'un pôle économique de proximité sur le carrefour à l'ouest du village présente différents atouts exposés ci-contre :

### *Dimension sociale et urbaine*

- ✓ Un commerce de proximité insuffisamment développé.  
Sur la commune et notamment à Lasserre, aucun commerce n'a pu perdurer dans le centre bourg car les activités sont attirées par la vitrine de la RN224. La commune souhaite donc autoriser et organiser l'implantation d'activités économiques aux abords de la RN224 en continuité du village.
- ✓ A l'entrée Ouest du village de la commune, le futur pôle commercial de proximité contribuera à l'image de la commune.
- ✓ La future zone économique est un ensemble rectangulaire permettant un découpage efficace et lisible. Cependant, une mixité avec de l'habitat groupé devra être développé afin de créer un lieu de vie.

### *Dimension économique*

- ✓ La position du carrefour est stratégique car il est situé sur la RN224 (axe de transit majeur de la vallée) et sur la RD 42 qui dessert la commune de Lasserre. De plus, cette future zone économique est placée à proximité de la gare ferroviaire de Mérenvielle (moins d'1 km).
- ✓ La vitrine de la RN224 est un potentiel d'achalandage communal et intercommunal important du fait de la forte fréquentation actuelle et future de cet axe et de l'effet vitrine disponible.
- ✓ La proximité de la gare de Mérenvielle offre un bon potentiel de chalandise.
- ✓ La contiguïté avec le centre bourg de Pradère et la proximité de Lasserre permettent d'envisager une clientèle potentielle intéressante. De plus, l'aménagement d'itinéraires doux entre les zones habitées et la zone commerciale amélioreront son accessibilité.

### ❖ Aménagement d'équipements publics à vocation intercommunale

- Créer un pôle d'équipements intercommunaux

Suite à l'étude prospective conduite par la Direction des Affaires Économiques et du Développement Local du Conseil Général présentée aux maires des communes de la vallée de la Save, il est ressorti que 2 pôles scolaires majeurs étaient nécessaires pour suivre l'évolution de la population scolaire du secteur.



- ✓ Le pôle communal de Lévigac : dont une maternelle et une nouvelle école élémentaire associée à une restauration scolaire en self-service en liaison froide.
- ✓ Le pôle intercommunal Lasserre, Mérenvielle, Pradère-les-Bourguets et Sainte-Livrade : dont une maternelle déjà existante à Lasserre et une nouvelle école élémentaire et une restauration scolaire par liaison froide.

Les 4 Communes de la vallée de la Save appartiennent au même bassin de vie et dans le cadre du SIVOM, elles ont trouvé un accord :

- ✓ Sur la localisation du groupe scolaire (+ locaux du service de restauration) et du CLAE (Centre de Loisirs Associé à l'École) sur la commune de Pradère-les-Bourguets en accompagnement du développement du village.
- ✓ Pour garder l'école maternelle sur le site actuel qui présente un potentiel de croissance, une fois les locaux de l'école élémentaire actuelle libérés.
- ✓ Pour faire un projet évolutif et pour permettre la construction d'un restaurant scolaire.

Le site d'implantation du groupe scolaire est positionné sur la commune de Pradère avec un accès par la rue d'Emplume et l'aménagement d'une voie nouvelle. Il est à proximité :

- ✗ Du stade de football et des terrains de tennis
- ✗ De la salle polyvalente de Lasserre
- ✗ De l'école maternelle située dans la rue du Petit Gex à Lasserre.

Ce site a vocation pour les 20 années à venir, à accueillir les équipements scolaires et périscolaires des 4 communes et comporter des possibilités d'extensions significatives.

Le CLAE fonctionnera sur le pôle scolaire, uniquement pour les enfants d'élémentaire.

Cette démarche est volontariste et la mise en commun de moyens administratifs et financiers permettront d'obtenir des exigences qualitatives sur la construction et la gestion de cet équipement.

- *Construire des équipements publics adaptés aux besoins de l'évolution démographique*

Le niveau d'équipement est actuellement insuffisant pour la population présente sur la commune. Toutefois, l'offre pourrait être renforcée afin de garantir le maintien de la population et la satisfaction des besoins présents ou futurs et d'assurer l'animation du village.

La mairie actuelle présente une taille insuffisante et difficilement modulable.

La commune de Pradère envisage donc de construire une nouvelle mairie plus grande et adaptée que celle actuelle localisée au centre du futur village. Cet édifice devra participer à l'animation et la nouvelle centralité du village.

D'autres équipements pourraient être projetés en adéquation avec les besoins de la population future.

### **c. Accompagner le développement des loisirs et du tourisme au sein de la vallée de la Save**

Le patrimoine naturel, architectural, gastronomique et culturel de cette région proche du Gers, de la forêt de Bouconne et de l'agglomération toulousaine présagent un bon potentiel touristique.

Les communes de la vallée de la Save bénéficient d'atouts naturels (Massif de la forêt de Bouconne) très intéressants qu'il convient de valoriser et protéger.

En aménageant et prolongeant des cheminements pédestres, équins et cyclables en s'appuyant sur les éléments qualitatifs du patrimoine naturel (bois, ruisseaux...) de la vallée de la Save, la commune peut initier avec l'ensemble des communes environnantes un développement du tourisme.

Ces liaisons doivent offrir de nouvelles promenades touristiques reliant des éléments patrimoniaux mais également des points de vue.

Une signalétique cohérente sera mise en place sur l'ensemble de la commune.

La nature de ces chemins doit rester d'une grande simplicité : herbe ou castine et parfois ombragé.

Pradère étant soumise à une déprise agricole qui se traduit par la disparition de sites agricoles, les bâtiments traditionnels ruraux situés au sein des secteurs naturels pourraient être valorisés en gîtes ou ferme-auberge répondant de plus en plus à une demande touristique. La commune souhaite donc autoriser l'exercice



d'hébergement ou de restauration dans ces bâtiments de grande qualité architecturale et culturelle et ainsi contribuer au développement touristique rural.

### 3. Préserver et valoriser les espaces naturels et le patrimoine paysagé

La commune de Pradère-les-Bourguets appartient au paysage rural des communes de la vallée de la Save. Cet ensemble constitue un formidable paysage dû à la combinaison :

- De la morphologie du site, proposant un relief varié représentant la charpente du paysage
- De l'impression des activités humaines (agriculture, habitat pratiques culturelles...)
- De la présence de nombreux espaces naturels (forêt, bois, cours d'eau...).

#### a. Protéger les entités forestières, les ressources et les paysages naturels

##### ❖ Protéger la biodiversité de la Forêt de Bouconne et de la vallée

Le pôle toulousain, exerce sur le site de la vallée de la Save des pressions qui déséquilibrent progressivement l'organisation rurale et ainsi tous les éléments qui constituent le paysage finissent par fonctionner isolément, et les caractéristiques qui perpétuaient cette harmonie disparaissent.

La pression urbaine aidée par la déprise agricole constatée et la forte attraction de la qualité du paysage a permis un mitage progressif du plateau qui finit par plonger la forêt de Bouconne dans un isolement total.

Cette dernière qui n'a plus la possibilité de s'agrandir et dont les corridors d'échange pour assurer le mélange de la faune sauvage et ses déplacements entre les milieux naturels sont de plus en plus rares (urbanisation rampante, tracé de la voie grand gabarit...) alors qu'elle accueille un public toujours croissant.

Tous ces paramètres représentent un gros danger pour l'avenir de la forêt incapable de se régénérer.

Les territoires situés à l'ouest du massif forestier devront prévoir des aménagements permettant de recréer des liens par des corridors écologiques entre les différents milieux naturels. Ainsi la biodiversité pourrait être maintenue.

En favorisant les échanges entre les milieux naturels, des cheminements piétonniers traversant les principaux sites urbains pourraient être aménagés.

D'ailleurs, le principal massif boisé présent sur le territoire communal sera protégé.

##### ❖ Protéger les habitants des risques naturels et limiter les risques de pollutions

La question des risques naturels a été prise en compte dans la préservation des espaces naturels. La cartographie informative des zones inondables a été intégrée dans le PADD.

Afin de garantir la sécurité aux biens et aux personnes sur la commune, les sites menacés par le champ d'inondation ne pourront faire l'objet d'une urbanisation et devront rester naturels dans la vallée de La Save.

La gestion de l'eau doit être mieux assurée sur le territoire communal comme le préconise de plus en plus la réglementation. L'objectif est de mieux traiter les rejets polluants qui sont la conséquence directe de ces usages (en quantité et en qualité). La station d'épuration de Lasserre est saturée et ne pourra accueillir l'ensemble des nouveaux rejets liés au développement de l'habitat à Pradère. Le projet d'une station intercommunale est en cours d'étude à Lévigac pour desservir l'ensemble des constructions liées au développement du village (hormis le groupe scolaire). Le hameau des Bourguets sera raccordé lors d'une phase ultérieure à cet équipement.

La gestion des eaux pluviales des communes de Pradère et de Lasserre doit être stockée et retenue pour ne pas créer des phénomènes d'inondation locale. L'imperméabilisation des sols liée au développement urbain actuel et futur des 2 communes doit être prévue.

#### b. Paysager l'urbanisation actuelle et future

Promouvoir et valoriser la qualité paysagère des sites naturels de la commune en maintenant une continuité verte dans le futur centre du village.

En prévoyant l'aménagement interne du futur village, la commune souhaite assurer une meilleure continuité paysagère entre son espace urbain et son milieu rural environnant. Ces espaces publics traversant pourront



améliorer la convivialité et la qualité paysagère des futurs ou actuels espaces urbains (cheminements, espaces verts, bois...).

Les abords des sites urbains devront être traités avec qualité afin d'en limiter l'impact sur le paysage et les espaces naturels environnants.

Les nouvelles constructions ou occupations agricoles devront s'intégrer à l'espace environnant. Les réhabilitations et les modifications sont admises cependant, quelques normes architecturales devront être respectées pour sauvegarder le paysage rural de Pradère.

L'impact visuel des bâtiments agricoles sera à atténuer par des teintes et éventuellement des matériaux pour tenter de retrouver une certaine qualité et unité du paysage.

L'objectif est de conserver une relative harmonie entre les constructions existantes et futures.



---

---

## CHAPITRE III

### LES DISPOSITIONS DU P.L.U.

---

---





## I. PRESENTATION DES NOUVELLES ZONES DU PLU

Les documents graphiques et le règlement ne sont que l'application juridique des orientations d'aménagement définies lors de l'élaboration du PADD. Le document graphique divise le territoire en zones à l'intérieur desquelles un règlement instaure les conditions d'utilisation du sol.

Les lois Solidarité et Renouveau Urbains du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ont profondément remanié les outils réglementaires du PLU. Au-delà du changement de dénomination des zones, l'ensemble du dispositif réglementaire du PLU a évolué.

Toutefois, le principe d'application du PLU reste identique : les territoires couverts par le PLU sont divisés en zones et en secteurs. Chaque zone réunit des ensembles relativement homogènes, pour lesquels un projet commun d'évolution ou de préservation a été adopté. A chaque zone correspond un règlement qui détermine la constructibilité des terrains. Les secteurs permettent de moduler ce règlement.

### La nouvelle dénomination des zones

	POS	PLU	Les textes	Zones concernées
Zones urbaines Art. R 123-5 CU <sup>30</sup>	U	U	«Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Zone constructible desservie par les réseaux</li> </ul>
Zones à urbaniser Art. R 123-6 CU	NA	AU	«Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera : - Soit au rythme de la réalisation des équipements dans les conditions définies par le règlement et le PADD - Soit ultérieurement, à l'occasion d'une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Zone qui a vocation à être aménagée sous l'égide du PLU en cours</li> <li>● Zone à aménager après évolution du PLU</li> </ul>
Zones agricoles Art. R123-7 CU	NC	A	« Les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole peuvent être autorisées en zone A »	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Zone agricole</li> </ul>
Zones naturelles Art. R 123-8 CU	ND	N	« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Zone de protection paysagère</li> <li>● Zone forestière</li> <li>● Zone où peuvent être autorisées des constructions, sous réserve de leur intégration paysagère.</li> </ul>

Chaque zone correspond à une partie du territoire pour laquelle des dispositions réglementaires spécifiques (définies au règlement du PLU) sont applicables à tous projets de constructions ou de travaux.

Le règlement est conçu pour guider l'évolution urbaine, de mise en œuvre du projet de développement exposé au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Afin de favoriser la mixité de l'occupation du territoire, les articles 1 et 2 du règlement ont été modifiés par rapport au POS :

- l'article 1 détermine « les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdit »
- l'article 2 précise « les type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières ».

Il s'agit de définir la vocation globale de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne seraient admises sans restrictions.

<sup>30</sup> Code de l'urbanisme



## II. LES ZONES URBAINES (U)

Le POS avait défini une seule zone U correspondant aux parcelles situées au hameau des Hourguettes et limitrophe à la commune de Lasserre. Lors de l'élaboration du PLU, la municipalité a souhaité classer certaines parcelles classées en NB en zones urbaines selon les orientations du PADD.

### 1. La zone UA

Elle couvre les 2 noyaux urbains de Pradère-les-Bourguets composés de constructions présentant un intérêt patrimonial et la densité la plus forte de la commune. Les caractéristiques de ces noyaux :

- Les parcelles bâties sont occupées d'anciens bâtiments de fermes, de maisons de ville ou de pavillons ;
- Les parcelles bâties se succèdent le long des voies ;
- Les constructions sont majoritairement composées de 1 à 2 niveaux ;
- Les matériaux utilisés sont généralement traditionnels.

Ces zones UA cernent la trame et la forme urbaine des lieux-dit « Hourguettes » et « Les Bourguets » tout en renfermant quelques dents creuses pouvant être bâties.

L'objectif du classement en zone UA est de développer ces espaces agglomérés

- \* valorisés par des formes urbaines présentant les plus fortes densités de la commune
- \* desservis par les principaux équipements collectifs (voirie, AEP, assainissement collectif).

#### a. Le lieu-dit « Hourguettes » : 7,4 hectares

Ce lieu-dit était classé en UA et NB au POS. Depuis la loi SRU, les zones NB doivent être supprimées car elles étaient des espaces partiellement urbanisés et desservies par les réseaux. Ces zones favorisaient le mitage et la surconsommation du foncier car aucune opération d'ensemble n'était admise. Seul l'habitat dispersé était autorisé sur des parcelles de 2500 m<sup>2</sup> minimum.

Le site des Hourguettes présente le meilleur équipement de la commune et selon le PADD, « les Hourguettes », en complément du lieu-dit « Embernadet », doit assurer la vocation centrale et résidentielle de la commune dans un espace urbain bonifié par son équipement (assainissement par la station d'épuration de Lasserre et services collectifs).

Les formes urbaines et les espaces publics devront être compatibles avec son rôle de centre urbain.

#### b. Le lieu-dit « Les Bourguets » : 4,2 hectares

Selon le diagnostic du PLU, ce hameau présente un paysage urbain traditionnel de qualité comme une partie des constructions au lieu-dit « Hourguettes ».

Le hameau des Bourguets était classé en NB au POS, la zone UAa n'a délimité que la partie centrale de la zone NB car elle est la mieux équipée (AEP et électricité).

Par rapport au POS, la zone constructible a été réduite aux espaces urbains existants avec des potentialités de développement limitées.

La zone UAa ne pourra admettre que quelques constructions supplémentaires à condition que le terrain d'assiette ait une surface minimale de 300 m<sup>2</sup>. Cette surface minimale permet l'optimisation des dents creuses par la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome tout en respectant le parcellaire traditionnel des Bourguets.

L'assainissement collectif y est projeté à long terme.



## c. Les dispositions du règlement

Le règlement du PLU présente une stabilité relative par rapport au POS, cependant certaines précisions ont été apportées.

<i>Règlement</i>	<i>Dispositions du règlement</i>	<i>Objectifs du PLU</i>
<b>Article 1 et 2</b>	<p>Interdire les destinations incompatibles avec l'habitat.</p> <p>Règle soumettant l'implantation des installations classées à la condition de compatibilité avec le milieu environnant et le voisinage.</p> <p>Interdire les sous-sols.</p>	<p>Autoriser la diversité et mixité des fonctions urbaines par l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat (commerces-services de proximité...) confirmant la centralité et l'animation au sein du village.</p> <p>Prise en compte des prescriptions du PPR mouvements de terrains et des terrains hydromorphes.</p>
<b>Article 4</b>	<p>Toute opération nouvelle doit garantir l'écoulement ou la rétention des eaux pluviales sur son terrain.</p> <p>La réalisation discrète des réseaux électriques est obligatoire pour les opérations d'ensemble.</p>	<p>Les eaux de pluie (de toitures...) ne pouvant s'infiltrer dans le sol devront être réutilisées pour un usage domestique (arrosage, chasse d'eau...) ou rejeté dans un réseau de collecte conformément au schéma pluvial.</p> <p>Améliorer la qualité du paysage urbain par la dissimulation des fils. Les branchements individuels pourront également participer à cette dissimulation.</p>
<b>Article 5</b>	<p>Aucune taille de parcelle ne peut être imposée lorsque l'assainissement collectif dessert le terrain tandis que s'il est absent la taille minimale de superficie libre a été fixée à 300 m<sup>2</sup> pour qu'un lot soit constructible.</p>	<p>Aucune surface minimale ne peut être fixée lorsque le terrain est desservi par l'assainissement collectif. Cependant, un parcellaire minimum a été fixé pour permettre un agencement facile du dispositif d'assainissement autonome de réhabilitation ou de changement de destination de constructions aux « Bourguets ».</p> <p>Facilite la construction de quelques dents creuses.</p>
<b>Article 6, 7 et 8</b>	<p>Les règles de prospects<sup>31</sup> des constructions respectent la situation actuelle dominante :</p> <p>Toute construction nouvelle doit être implantée de 3 mètres minimum de l'espace public.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement la règle s'applique sur les voies intérieures nouvelles.</p> <p>Implantation mitoyenne possible pour les constructions neuves</p> <p>Implantation mitoyenne possible pour les constructions existantes sous condition.</p> <p>Si les habitations ne sont pas contiguës, elles doivent être espacées au minimum de 3 mètres ou de leur hauteur sur une même parcelle si les façades comportent des baies principales éclairant des pièces principales.</p>	<p>Faire évoluer le tissu urbain, tout en maintenant la cohérence avec la forme urbaine existante.</p> <p>Maintenir la forme urbaine de ces secteurs urbains traditionnels par une implantation des constructions en retrait de l'espace public. Cette règle souple facilite une optimisation et une gestion économe de l'espace.</p> <p>Le règlement autorise une densification légèrement plus importante que ce qui était permis dans le POS en modifiant l'article UA7 : L'implantation par rapport aux limites séparatives est possible pour les constructions nouvelles. Pour les constructions existantes, elle est admise sous condition pour autoriser une évolution du tissu urbain, tout en maintenant la cohérence avec la forme urbaine existante et l'ensoleillement des constructions existantes.</p>

<sup>31</sup> Le prospect est une mesure de distance, utilisée pour définir l'écart qui doit être maintenu entre deux bâtiments et les espaces publics.



<b>Article 10</b>	La hauteur maximale des constructions est de R+1.	Préserver la volumétrie générale et favoriser la densification par la construction en élévation. Ce type d'expression permet d'obtenir une diversité dans la silhouette des constructions, tout en évitant des écarts de hauteur préjudiciables à la vue d'ensemble.
<b>Article 11</b>	L'aspect extérieur des constructions est réglementé en imposant quelques fondamentaux (tons des enduits, toiture, les clôtures...). Concernant les constructions contemporaines, une certaine latitude est consentie mais les volumes, l'orientation et surtout les teintes devront s'harmoniser avec l'existant (nuancier en mairie). Une réglementation plus précise sur les clôtures assure également une homogénéité et une qualité des espaces extérieurs.	<p>Pérenniser la qualité de la culture bâtie communale en organisant une évolution douce des zones UA, dans le respect des diversités de formes et de styles architecturaux.</p> <p>Une unité des clôtures est à rechercher</p>
<b>Article 12</b>	Réglementation du stationnement selon la destination des constructions.	Prévoir un stationnement suffisant par rapport aux besoins de la commune ne bénéficiant pas d'un transport en commun efficace et ne bénéficiant pas de l'ensemble des services à proximité des habitants. Cette réglementation vise à limiter l'engorgement de l'espace public communal.
<b>Article 13</b>	Les plantations existantes sur de futurs sites d'urbanisation devront être maintenues ou remplacées si le projet l'impose. Celles qui ne peuvent être conservées pour des impératifs d'organisation peuvent être quantifiées et remplacées par des surfaces ou linéaires équivalents.	Conservation et protection des masses boisées participant à la qualité environnementale de la commune.
<b>Article 14</b>	<p>Aménager des espaces verts au sein des opérations d'aménagement.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige.</p> <p>Le COS est modulé selon le type d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 0,10 : autonome</li> <li>✓ Le COS n'est pas renseigné : assainissement collectif</li> </ul>	<p>Améliorer la qualité des espaces urbains par l'aménagement d'espaces verts et l'accompagnement végétal des aires de stationnement.</p> <p>Le renforcement possible des noyaux urbains profitant de la majorité des équipements et des aménagements publics existants est possible en augmentant les droits à construire si l'assainissement est collectif.</p>

## 2. La zone UB

Cette zone UB correspond aux hameaux « la Plane » et « d'Enlayrac » qui regroupent une urbanisation diffuse.

### a. Le hameau de « La Plane » : 13,5 hectares

Ce hameau était classé en NBa au POS.

Cette zone NB et le règlement qui s'y applique doivent être supprimés car ils favorisaient le mitage et la surconsommation du foncier. En effet, aucune opération d'ensemble n'était admise, seul l'habitat dispersé était autorisé sur des parcelles de 3000 m<sup>2</sup> minimum.

La commune souhaite mettre un frein à ce type de développement en limitant les possibilités de développement à quelques dents creuses. Ainsi, la zone UB délimite uniquement l'urbanisation diffuse et spontanée existante.



**b. Le hameau de « Enlayrac » : 2,3 hectares**

Ce hameau était classé en NC dans le POS car il avait une fonction agricole.

L'activité agricole y est toujours présente cependant, ce hameau traditionnel diffus doit pouvoir autoriser aux habitations présentes des réaménagements ou des extensions si nécessaires.

La commune ne souhaitant pas étendre l'urbanisation de ce hameau, la zone UB ne délimite que les constructions existantes.

**c. Les dispositions du règlement**

L'objectif du PLU est de limiter l'étalement urbain de ces hameaux et de rationaliser en douceur le foncier par une densification mesurée de ces espaces et des conditions d'accès plus rigoureux en terme de sécurité routière. La réglementation permet une évolution maîtrisée du bâti et un aménagement plus qualitatif des espaces publics existants et futurs.

<b>Règlement</b>	<b>Dispositions du règlement</b>	<b>Objectifs du PLU</b>
<b>Article 1 et 2</b>	<p>La destination dominante de la zone en habitat et l'insuffisance d'équipement ou d'aménagement rendent incompatibles certaines occupations des sols telles que les entrepôts, les locaux industriels, les hôtels et les commerces.</p> <p>Les constructions à usage artisanal et leurs extensions sont admises au sein de cette zone d'habitat à condition d'être compatible avec l'environnement immédiat.</p> <p>Interdire les sous-sols.</p>	<p>La destination générale de la zone reste l'habitat avec quelques activités compatibles (bureaux...). La mixité des fonctions est à développer en priorité au sein du village.</p> <p>Autoriser les constructions artisanales ou l'extension des bâtiments existants tout en préservant les habitants des nuisances (notamment en terme de trafic, de livraison et de bruit).</p> <p>Prise en compte des prescriptions du PPR mouvements de terrains et des terrains hydromorphes.</p>
<b>Article 3</b>	L'accès direct à la RN 224 est interdit.	<p>Sécuriser la RN 224 et les voies publiques par une limitation d'accès directs quand cela est possible. Cette voie a une vocation de transit et ne doit pas recevoir de sorties directes afin de ne pas engendrer d'éventuels risques routiers.</p>
<b>Article 4</b>	Toute opération nouvelle doit garantir l'écoulement ou la rétention des eaux pluviales sur son terrain.	Les eaux de pluie (de toitures...) ne pouvant être collectées dans un réseau ou s'infiltrer dans le sol devront être réutilisées pour un usage domestique (arrosage, chasse d'eau...).
<b>Article 5</b>	<p>L'assainissement autonome est la règle.</p> <p>En l'absence de réseau collectif ou d'assainissement autonome groupé, il y a une surface minimale imposée de 2500 m<sup>2</sup> pour les constructions nouvelles.</p>	<p>Préserver la ressource en eau limitant les rejets individuels. Protéger un parcellaire minimum pour permettre un agencement facile du dispositif d'assainissement autonome sur la parcelle et pour limiter l'impact sur l'environnement. Les constructions existantes ne disposant pas de 2500 m<sup>2</sup> peuvent aménager leur construction ou les agrandir avec un plafond défini par le COS.</p>
<b>Article 6, 7 et 8</b>	<p>Les règles de prospects des constructions respectent la forme urbaine dominante (construction éloignée de l'espace public) définie dans le POS.</p> <p>Les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent être mitoyennes sans condition sauf pour les constructions existantes.</p> <p>L'implantation mitoyenne est possible pour les extensions de l'existant ou d'annexes à condition qu'elles respectent des règles de hauteur et de longueur.</p>	<p>Maintenir une forme urbaine aérée dans ces secteurs par l'implantation des constructions.</p> <p>Les règles d'implantation des constructions ont été fixées à 5 mètres minimum de l'emprise des voies actuelles afin de faciliter les aménagements et les élargissements éventuels des voies existantes internes à ces hameaux. Cette règle diffère peu du règlement du POS sauf qu'elle limite les possibilités d'extension et d'annexes en mitoyenneté afin de respecter l'ensoleillement des habitations existantes.</p>



<b>Article 10</b>	La hauteur est de 7 mètres sous sablière.	Conserver la hauteur générale et favoriser la densification par la construction en élévation.
<b>Article 11</b>	Les teintes des façades et les formes de toiture sont réglementées pour permettre l'évolution du tissu urbain en harmonie avec l'existant et l'expression d'architecture nouvelle.  Les clôtures sont également réglementées pour garantir un traitement soigné et homogène des clôtures et de l'image du hameau.	Pérenniser la qualité de la culture bâtie communale par les règles d'aspect extérieur des constructions. Elles ont été précisées afin de rechercher une meilleure homogénéité et qualité des constructions. L'aspect extérieur des constructions est réglementé en imposant quelques fondamentaux (tons des enduits, toiture, clôtures...).
<b>Article 12</b>	Des règles de stationnement ont été précisées selon différentes destinations.	La réglementation sur le stationnement a été renforcée afin de ne pas voir le stationnement sauvage se développer au sein de ces hameaux.
<b>Article 13</b>	La règle impose l'aménagement d'espaces verts ou publics pour les opérations d'aménagement.  Les plantations existantes sur de futurs sites d'urbanisation devront être maintenues ou remplacées si le projet l'impose. Celles qui ne peuvent être conservées pour des impératifs d'organisation peuvent être quantifiées et remplacées par des surfaces ou linéaires équivalents.	Le règlement prévoit un aménagement paysager des espaces libres des parcelles bâties. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être traités en jardin ou plantés d'arbres afin de réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement rural proche et favorisant les liens sociaux.
<b>Article 14</b>	Le COS est fixé à 0,1.	Le droit à construire est défini afin d'encadrer la densité urbaine de la zone et notamment l'extension des constructions existantes. Le parcellaire moyen étant d'environ 2500 m <sup>2</sup> , 250 m <sup>2</sup> peuvent être bâtis.

### 3. La zone UE : 2,9 hectares

La zone UE, située au lieu-dit « Embernadet » est destinée à accueillir des équipements collectifs d'intérêt communal et intercommunal liés notamment à l'éducation, aux sports, aux loisirs, à la culture et aux équipements nécessaires au regroupement intercommunal.

La zone est déjà composée d'un stade et de cours de tennis ainsi que des bâtiments nécessaires au fonctionnement du site.

L'objectif de cette zone est d'assurer l'évolution des équipements existants et prioritairement la construction du groupe scolaire intercommunal créant une centralité au sein du village de Pradère. En cela, les règles d'urbanisme garantissent une homogénéité du traitement de la zone et ainsi la qualité de son image.

**Définition d'un équipement collectif :** Ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe 2 types :

- équipements d'infrastructure (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations...
- équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif) : groupe scolaire, bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles...



<i>Règlement</i>	<i>Dispositions du règlement</i>	<i>Objectifs du PLU</i>
<b>Article 1 et 2</b>	Les constructions à usage d'équipements collectifs et d'installations nécessaires au gardiennage.	Développer le fonctionnement de ce site intercommunal en construisant en priorité le groupe scolaire intercommunal.
<b>Article 3</b>	Les voies desservant les constructions destinées à recevoir du public doivent prévoir des accès réservés aux piétons et aux handicapés.	Les futures voies internes au village et desservant les équipements collectifs doivent partager l'espace entre les automobiles et les déplacements doux.
<b>Article 4</b>	Le gabarit de la voie principale Nord-Sud doit être de 12 mètres.	Pour son fonctionnement et la mise en scène du centre du village avec des voies structurantes.
<b>Article 4</b>	La collecte et le traitement des effluents résiduaires et des eaux de pluie est une obligation.	Les eaux de pluie (de toitures...) ne pouvant être collectées dans un réseau ou s'infiltrer dans le sol devront être réutilisées pour un usage domestique (arrosage, chasse d'eau...).
<b>Article 6</b>	Les bâtiments publics pourront présenter le corps principal implanté en limite d'emprise publique.	Respecter une forme urbaine traditionnelle de village par une implantation des constructions principales fermant souvent l'espace public à l'échelle du piéton.
<b>Article 10 et 11</b>	La hauteur maximale de la construction est de 7 mètres par rapport au point le plus bas du terrain naturel.	La hauteur maximale définie correspond à la hauteur moyenne des constructions existantes et futures dans le village.
<b>Article 12</b>	Les dispositions sur l'aspect extérieur expliquent qu'une harmonie doit être recherchée avec les teintes traditionnelles de la région.	Garantir une qualité et un respect du site environnant sans contraindre la mise en œuvre de techniques contemporaines plus respectueuses de l'environnement.
<b>Article 12</b>	Le stationnement doit être assuré dans l'enceinte du site d'équipements collectifs.	Gérer la fréquentation des équipements collectifs afin de limiter l'encombrement de l'espace public par un stationnement sauvage. Favoriser également le stationnement des 2 roues.
<b>Article 13</b>	Les plantations existantes sur de futurs sites d'urbanisation devront être maintenues ou remplacées si le projet l'impose. Celles qui ne peuvent être conservées pour des impératifs d'organisation peuvent être quantifiées et remplacées par des surfaces ou linéaires équivalents. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige.	Conservation et protection des masses boisées participant à la qualité environnementale de la commune.  Améliorer la qualité des espaces urbains par l'aménagement d'espaces verts et l'accompagnement végétal des aires de stationnement.



### III. LES ZONES A URBANISER (AU)

La commune projette d'étendre l'urbanisation sur des espaces qui ne sont pas encore équipés. 5 zones d'urbanisation future sont prévues dans le PLU et correspondent aux anciennes zones agricoles (NC) du POS.

#### 1. La zone 1AU : 8,9 hectares

Cette zone, limitrophe à la zone UA du PLU au lieu-dit « Embernadet », est destinée à assurer le développement et le renforcement organisé du village de Pradère-les-Bourguets à court terme.

L'urbanisation de ce site offre l'opportunité à la commune de Pradère-les-Bourguets de :

- ✖ Canaliser la pression foncière, en donnant l'opportunité de développement urbain aux abords des principaux équipements à vocation communale et intercommunale. En concentrant son développement urbain en continuité directe du village, la commune épargne l'espace rural situé au Nord de la RN224 et à l'Est du chemin rural. Elle ne consomme que les espaces agricoles condamnés par la pression urbaine Pradère-Lasserre et l'enclavement des infrastructures.
- ✖ Optimiser le réseau de cheminements en s'appuyant sur les corridors d'échanges (vallées, bois), pour mettre en liaison les différents centres d'intérêt (sport, loisirs, gare, équipements...).

La commune souhaite phaser le développement urbain autour du village afin d'intégrer peu à peu les nouveaux habitants tout en respectant le rythme démographique fixé par l'étude prospective d'aménagement de la vallée de la Save.

L'unique mode d'urbanisation de cette zone sera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les orientations d'aménagement (pièce 4 du PLU) et le règlement ont fixé un cadre d'exigences qui est opposables selon un lien de compatibilité ont localisé et donner les principales caractéristiques :

- ✖ Le programme d'aménagement (les équipements publics, les activités économiques et l'offre de logements)
- ✖ Les espaces publics à créer.
- ✖ Les principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général et les espaces verts.
- ✖ Les formes urbaines

Le projet sera compatible avec le PADD, les orientations d'aménagement et la vocation des terrains concernés.

<i>Règlement</i>	<i>Dispositions du règlement</i>	<i>Objectifs du PLU</i>
<b>Article 1 et 2</b>	L'urbanisation de la zone est admise dans le cadre d'une procédure d'aménagement d'ensemble et compatible avec l'orientation d'aménagement.  Il s'agit d'une zone vouée à accueillir de l'habitat et des activités économiques compatibles (commerces - services, équipements publics, bureaux, hôtel restaurant...).	Urbaniser en continuité des quartiers existants par une planification souple garantissant une cohérence et une continuité du tissu urbain s'intégrant dans le temps et dans l'espace. L'aménagement d'ensemble est nécessaire pour garantir un programme de constructions et d'équipements puis le financement des équipements nécessaires aux futurs habitants du village.  Encourager une vocation mixte du village pour rechercher un meilleur équilibre habitat-emploi ou nécessaire à la vie sociale. Les installations classées sont interdites sauf celles nécessaires à la vie du quartier et ayant des conditions de classement compatible avec le milieu environnant.
	5% de la SHON seront affectés à des logements locatifs sociaux.	Conformément à la loi Engagement National pour le Logement, la commune favorise une mixité sociale pour pérenniser les équipements publics.
<b>Article 3</b>	Le gabarit de la voie structurante Est-Ouest (emprise de 12 mètres) et Nord-Sud (12 mètres) a été fixé.	Pour garantir la mixité des déplacements, la mise en scène du centre du village (plantations) et le stationnement avec des voies structurantes.



	Les gabarits des autres voies nouvelles ont été fixés afin d'assurer les espaces nécessaires pour des aménagements de trottoirs et éventuellement d'aire de stationnement.	Les futures voies du village doivent partager l'espace entre les automobiles et les déplacements doux.
<b>Article 4</b>	Toute opération nouvelle doit garantir l'écoulement dans un réseau séparatif, la rétention des eaux pluviales sur son terrain ou le rejet dans le réseau pluvial à réaliser en conformité avec le schéma pluvial.	Les eaux de pluie (de toitures...) peuvent être collectées dans un réseau, cependant afin de réduire les consommations d'eau potable, les eaux de pluie devront être réutilisées pour un usage domestique (arrosage, chasse d'eau...).
<b>Article 6, 7 et 8</b>	Les constructions nouvelles devront être raccordées à l'assainissement collectif. Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement de l'emprise publique ou entre 3 et 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.	Cette règle fixe une distance maximale correspondant aux dimensions d'une cour. L'implantation ou le recul par rapport aux voies nouvelles peut varier selon le paysage urbain souhaité en compatibilité des orientations d'aménagement. La zone accueillera une plus grande diversité de formes urbaines et de paysages urbains.
<b>Article 10</b>	Implantation mitoyenne possible sur une limite séparative du terrain. La hauteur est de 7 mètres sous sablière.	Garantir une gestion économe de l'espace tout en respectant les formes urbaines traditionnelles. Conserver la hauteur générale et favoriser la densification par la construction en élévation.
<b>Article 11</b>	L'aspect extérieur est réglementé pour permettre l'évolution du tissu urbain en harmonie avec l'existant et l'expression d'architecture nouvelle.	Les règles n'ont pas défini d'archétype de construction afin que la créativité soit permise dans ce futur village. La construction de ces zones pourrait également faire l'objet de démarches non traditionnelles destinées à répondre à des approches environnementales. Cependant, l'environnement devra être respecté et aussi la culture bâtie locale notamment sur 3 points principaux (tons des façades, clôtures). L'étude architecturale devra rendre compte du respect de l'environnement de ces nouvelles techniques.
<b>Article 13</b>	Les plantations existantes sur les espaces non bâties doivent être maintenues ou remplacées si le projet l'impose. Celles qui ne peuvent être conservées pour des impératifs d'organisation peuvent être quantifiées et remplacées par des surfaces ou linéaires équivalents. La règle impose l'aménagement d'espaces verts publics notamment la coulée verte.	La présence végétale est à affirmer et développer dans toutes les futures opérations d'urbanisation. La réalisation d'espaces verts est obligatoire pour toutes constructions nouvelles (jardin et espaces verts privés) et pour toutes les opérations d'ensemble (jardin et espaces verts publics). Ces espaces verts pourraient parfois remplir la fonction de rétention du ruissellement pluvial.
<b>Article 14</b>	Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige. Le COS est réglementé	Paysager les aires de stationnement pour améliorer leur qualité paysagère. Le COS est fixé pour maîtriser l'urbanisation et son potentiel d'accueil en cohérence avec le marché et le PADD.



## 2. La zone 2AU : 9,6 hectares

Deux zones 2AU sont prévues en continuité Ouest (4,2 ha) et Est (5,4 ha) et constituent une réserve foncière pour le développement à moyen-long terme de Pradère-les-Bourguets.

Ces zones devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et desservies par l'assainissement collectif. La commune de Pradère-les-Bourguets phase l'aménagement et l'urbanisation du village afin d'intégrer au fur et à mesure les nouveaux habitants au sein de la collectivité.

Ces zones seront aménagées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

En attendant, ces espaces stratégiques doivent être réservés et gelés pour éviter tout aménagement ou occupation des sols pouvant rendre plus difficile techniquement ou onéreux la réalisation d'un développement urbain de qualité.

La zone a un COS 0, c'est-à-dire qu'elle n'est pas ouverte à l'urbanisation tant que le PLU ne sera pas modifié.

Cette zone devra faire l'objet d'un aménagement compatible avec l'orientation d'aménagement annexé au dossier du PLU.

### a. La zone 2AU : 5,4 hectares

La zone à l'Est de la zone 1AU ne dispose pas d'accès suffisant et sécurisé pour pouvoir être urbanisée à court terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ce site, non équipé, est subordonnée :

- À l'urbanisation de la zone 1AU proche ;
- À l'aménagement de la zone 1AU et de la réalisation de voies publiques (l'aménagement ou le prolongement de la voie structurante Est-Ouest de 15 mètres d'emprise compatible avec les orientations d'aménagement) à sa périphérie immédiate qui pourront desservir les futures constructions pouvant s'implanter.
- A l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

### b. La zone 2AU : 4,2 hectares

La zone à l'ouest de la zone 1AU a des voies publiques et des réseaux à proximité, cependant elle ne dispose pas d'un accès sécurisé sur la RD42. De plus, son aménagement ne pourra être possible qu'après la réalisation de l'opération de la zone 1AU conformément au rythme de développement prévu au sein de la vallée de la Save.

Cette zone à vocation économique et résidentielle devra prendre en compte diverses orientations :

- l'aménagement d'un carrefour sécurisé sur la RD 42 constituant l'entrée principale au village.
- un pôle commercial et de services de proximité mélangé à l'habitat à l'entrée de la commune au carrefour RD42/ RN224.
- les constructions devront être implantées à 50 mètres minimum de l'axe de la RN224.
- A l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

## IV. LA ZONE AGRICOLE (A)

La zone agricole est constituée de grandes superficies, sans enclaves, permettant l'exercice de l'agriculture moderne et assure sa pérennité. Elle protège un secteur naturel où le paysage est façonné par l'activité agricole. Elle définit également les espaces où les constructions liées à l'agriculture sont autorisées.

La zone Agricole rassemble la majorité de la surface utile à l'agriculture (prés, champs, bâtiments ou installations agricoles). Cette zone correspond généralement à l'ancienne zone NC et ND du POS. Toutefois, certains espaces classés en NB au POS non bâtis (« Les Bourguets » et « Hourguettes ») ont été redéfinis agricole.

La zone inondable a été reportée sur le document graphique en prévention des risques naturels (zone inondable de la Save).



<b>Règlement</b>	<b>Dispositions du règlement</b>	<b>Objectifs du PLU</b>
<b>Article 1 et 2</b>	<p><u>En A</u>, seuls sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles</li> <li>- les constructions à usage d'habitat autorisées implantées à proximité immédiate du centre d'exploitation.</li> <li>- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- En zone inondable, délimitée sur le document graphique : les équipements d'infrastructure et travaux d'entretien des installations existantes sauf s'ils augmentent les risques.</li> </ul>	<p>Préserver la vocation agricole de la zone tout en autorisant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole :</p> <p>Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits...).</p> <p>Les constructions d'habitation (logement de l'exploitant ou d'employés...) ayant une utilité directe pour l'exploitation.</p> <p>Ces constructions peuvent concerner un certain nombre d'équipements d'infrastructure (voie de communication, station d'épuration, château d'eau...) mais pas ceux qui ont vocation à être implantés en zone urbaine ou à urbaniser.</p> <p>Interdire les constructions au sein de la zone inondable. Les aménagements notamment liés au réseau d'irrigation sont autorisés.</p>
<b>Article 3</b>	L'accès à la RN 224 est interdit.	Améliorer la sécurité sur la RN 224.
<b>Article 4</b>	Toute opération nouvelle doit garantir l'écoulement ou la rétention des eaux pluviales sur son terrain.	Les eaux de pluie (de toitures...) ne pouvant s'infiltrer dans le sol devront être réutilisées pour un usage domestique (arrosage, chasse d'eau...).
<b>Article 6, 7 et 8</b>	<p>Toute construction doit être implantée à 75 mètres de la RN 224.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à 6 mètres maximum des autres voies.</p>	<p>Limiter l'impact paysager des constructions agricoles aux abords des voies importantes (future voie à grande circulation).</p> <p>Assurer une insertion visuelle des constructions au sein d'espaces agricoles.</p>
<b>Article 10</b>	<p>Les hauteurs sont modulées selon la destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 12 mètres pour les constructions à usage agricole</li> <li>✓ 7 mètres pour les autres constructions.</li> </ul>	S'inscrire dans la volumétrie traditionnelle des bâtiments agricoles.
<b>Article 11 et 13</b>	L'aspect extérieur des constructions est réglementé dans le souci d'imposer une unité de traitement des façades.	<p>Favoriser une architecture agricole adaptée au caractère des lieux avoisinants, et une végétalisation des abords des constructions.</p> <p>Des plantations sous forme de bosquets et d'essences locales sont préconisées autour des bâtiments agricoles en tant que clôtures.</p>
<b>Article 14</b>	Le COS n'est pas fixé	La taille des parcelles en zone agricole rend inadéquate la réglementation du COS.



## V. LA ZONE NATURELLE (NH)

Cette zone a été créée car la réglementation actuelle ne permet pas l'agrandissement (limité) et la réhabilitation des constructions autres qu'agricoles dans les zones A. Alors, il a paru important de repérer les constructions existantes à usage d'habitation et autres afin que les propriétaires puissent les aménager s'ils le souhaitent.

Ce classement concerne 11 zones dispersées sur le territoire communal et distantes des zones constructibles.

La vocation générale de cette zone est l'habitation, l'hébergement touristique et la restauration.

Au sein de ces zones Nh, l'extension de ces constructions est autorisée sous réserve de leur intégration paysagère, de l'impact environnemental et des risques naturels.

### **LEXIQUE :**

**ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :** Notion supposant qu'une construction existante, ne soit pas en l'état de ruine, que les travaux envisagés concernant ce bâtiment aient une portée limitée, c'est-à-dire ne portant pas sur le gros œuvre et n'ajoutant pas de nouveaux bâtiments. Le changement de destination (transformation) peut entrer dans le cadre de l'adaptation.

**REFECTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :** La notion de réfection s'apparente à la notion de restauration (ex : réfection d'une toiture).

**EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :** Un bâtiment peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais plus particulièrement, en emprise au sol.

## VI. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

### 1. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Ces emplacements réservés sont délimités par le plan local d'urbanisme.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L.123.1.8° du code de l'urbanisme :

- ✓ Voies publiques : routes, autoroutes, rues, chemins, places, parc de stationnement public...
- ✓ Ouvrages publics : tous les équipements publics d'infrastructures et de superstructures réalisés par une personne publique :
  - Équipements d'infrastructures qui comprennent les grandes infrastructures de transport et les ouvrages des réseaux divers.
  - Équipements de superstructures : scolaires, culturels, administrations...
- ✓ Installations d'intérêt général : elles doivent présenter un caractère d'utilité publique. Il faut qu'elles assument une fonction collective.
- ✓ Espaces verts publics.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- ✓ entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de constructions à caractère précaire.
- ✓ n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, la vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non réservé par un plan local d'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La commune a créé 5 emplacements réservés :



<b>1</b>	<i>Aménagement d'un bassin de rétention pour le bassin versant n°1/ <b>Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales paysagé ayant un volume de stockage de plus de 2300 m<sup>3</sup>.</b></i>
<b>2</b>	<i>Aménagement d'une promenade le long de la Bombouride / <b>L'aménagement de cheminements doux en cohérence avec les communes voisines.</b></i>
<b>3</b>	<i>Aménagement d'une voie structurante Nord-Sud de 12 mètres d'emprise/<b>L'entrée sud du groupe scolaire doit être structurante pour l'extension du village de Pradère-les-Bourguets.</b></i>
<b>4</b>	<i>Acquisition pour la réalisation d'un fossé au lieu-dit « La Plane »/ <b>Amélioration de l'assainissement du hameau de La Plane.</b></i>
<b>5</b>	<i><b>Aménagement du carrefour entre la RD 42b et la voie communale de La Plane/ Amélioration de la visibilité et donc de la sécurité sur ce carrefour.</b></i>

## 2. Les espaces boisés classés

### a. Définition

Le classement des espaces boisés a pour objectif de préserver les boisements existants dans le paysage. Ce classement interdit tout changement d'affectation des terrains, et soumet à contrôle les coupes et abattages des arbres concernés.

#### ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1<sup>er</sup> et 2 du titre 1<sup>er</sup>, livre 3 du code forestier.

### b. Les espaces boisés classés au PLU de Pradère-les-Bourguets

La commune de Pradère-les-Bourguets a classé le parc du château (9 ha), planté d'arbres et qui constitue un patrimoine végétal singulier et paysagé qu'il faut protéger.





---

**CHAPITRE IV - IMPACT DES  
ORIENTATIONS DU PLU SUR  
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES  
ENVISAGEES POUR REDUIRE OU  
COMPENSER CES EFFETS**

---





L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation doit « évaluer les incidences effectives des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Ce chapitre « expose les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne le milieu « naturel », au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation.

Dans ce cadre, les prescriptions supra-communales à portée supérieure ont été prises en compte par des dispositions compatibles du Plan Local d'Urbanisme.

Ensuite, chacune des orientations du PLU a fait l'objet d'une évaluation de ses impacts positifs et négatifs sur l'environnement. Les mesures compensatoires seront également présentées, elles visent à compenser ou contrebalancer les effets négatifs pour l'environnement ou créateurs de nuisances pour l'Homme. L'objectif est de rétablir une situation de qualité globale proche de la situation antérieure ou à un état de l'environnement jugé fonctionnellement « normal ».

Enfin, les zones et la capacité du PLU seront analysées par rapport au POS pour apprécier l'impact foncier et paysager du développement urbain sur les ressources environnementales locales.

## I. LA PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

En application des dispositions des articles L.122-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les préconisations d'aménagement contenues dans le PLU ont nécessairement pris en considération les divers plans et programmes présents sur son territoire et adoptés par l'État, les groupements de communes et les établissements publics.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de Pradère-les-Bourguets est compatible avec les orientations des documents de planification « supérieurs » tels que le PPR, le SCOT de l'agglomération toulousaine, le Plan Local de l'Habitat, le PDU et des servitudes d'utilité publique...

### 1. La prévention des risques majeurs et des nuisances

#### a. Le PPR Retrait-gonflement sécheresse de Haute-Garonne

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs, la commune de Pradère-les-Bourguets est exposée aux retraits-gonflements de l'argile dus à la sécheresse.

Il s'avère qu'une grande partie des dommages liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles pourrait être évitée, moyennant le respect de certaines dispositions constructives, simples et peu coûteuses, mises en œuvre de façon préventive.

Ce P.P.R. a été approuvé le 22 décembre 2008. Il s'avère cependant qu'une grande partie des dommages liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles pourrait être évitée, moyennant le respect de certaines dispositions constructives, simples et peu coûteuses, mises en œuvre de façon préventive.

Ce P.P.R. vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers.

Il est annexé au PLU conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.

Comme spécifié dans l'article 16-1 de la loi n°95.101 du 2 février 1995, le respect des prescriptions obligatoires s'appliquera à toute nouvelle construction. Les propriétaires des constructions existantes disposeront d'un délai maximum de 5 ans pour s'y conformer.

Les prescriptions du PPR sont pour l'essentiel des dispositions constructives. Cette réglementation concerne essentiellement les constructions futures. Quelques consignes sont toutefois proposées pour les bâtiments existants afin de limiter les facteurs déclenchant et/ou aggravant du phénomène de retrait-gonflement. Le non-respect du règlement du PPR peut conduire à la perte du droit à l'indemnisation de sinistres déclarés, et ceci malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Le règlement du PLU a interdit les sous-sols dans l'ensemble des zones du PLU afin de limiter les facteurs pouvant aggraver les sinistres de retrait-gonflement d'argile.



## b. Le risque d'inondation

### \* *La Save*

Les circulaires ministérielles de janvier et février 1994 ont précisé la politique de l'État : il importe de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues. Cette directive implique que les acteurs publics - État et collectivités locales- mettent tout en œuvre pour ne pas accroître le nombre de personnes et de biens exposés aux risques d'inondation. Les espaces compris dans les champs d'inondation doivent être protégés de toute nouvelle urbanisation et toute nouvelle construction doit être interdite dans le champ d'expansion de la crue de référence.

Le risque d'inondation sur la commune de Pradère-les-Bourguets a été cartographié et localise les risques d'inondations le long de la Save.

La zone concernée par le risque d'inondation du cours d'eau La Save a été classée en zone inondable sur le document graphique. Cet espace est soumis à des principes de précaution stricte et les possibilités d'occupation des sols rigoureusement limitées, donc aucun bien ne sera exposé à ce risque.

### \* *Le ruissellement pluvial*

Dans le cadre de la révision de son Schéma Communal d'Assainissement, un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a été réalisé. Il a été noté qu'à certaines périodes très pluvieuses, les cours d'eau et certains fossés, peuvent présenter des risques de débordement dus essentiellement à un important ruissellement dans ces « couloirs » d'écoulement.

Le projet urbain du village a été pris en compte dans cette étude et préconise de mettre en place des mesures compensatoires pour limiter l'impact de cette imperméabilisation future. De ce fait, il est prévu de créer des systèmes de rétention paysagés des eaux de ruissellement au sein du village (bassin d'orage, noues...).

## c. Les risques sanitaires : l'assainissement des eaux usées

Conformément à la directive européenne, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 engage la responsabilité des communes vis-à-vis du traitement des eaux usées. L'article 35 demande à la municipalité de distinguer les zones où un réseau collectif est prévu de celles où l'assainissement autonome devra se pratiquer.

Les conclusions du Schéma Communal d'Assainissement réalisé en 2008 ont été intégrées au dossier de PLU dans le document graphique et le règlement.

La municipalité a choisi de desservir les zones UA, UE, 1AU et 2AU à l'assainissement collectif. Le règlement l'a prévu. La réalisation de la future station d'épuration est prévue en intercommunalité avec Lasserre et Lévignac.

Le règlement des zones constructibles non desservies par l'assainissement collectif (UB) a défini une surface minimale de 2 500 m<sup>2</sup>, exigée dans le département de la Haute-Garonne, pour les constructions nouvelles.

## d. Les transports de matières dangereuses et le bruit

Le transport de matières dangereuses et les nuisances sonores ne sont pas spécifiés comme risque potentiel sur la commune. Cependant, les futures zones de développement urbain (1AU et 2AU) à proximité de la RN224 devront respecter un recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN224 afin de limiter les contacts avec l'éventuel déversement de matière toxique et les nuisances sonores.

## 2. Les contraintes réglementaires

La commune de Pradère-les-Bourguets a respecté dans son PLU les servitudes nationales régissant l'ensemble du territoire et les plans et programmes supérieurs.

### a. Les principales servitudes d'utilité publique

#### ❖ *Servitudes de libre passage des engins mécaniques, de protection des monuments Historiques et de protection des centres d'émission radio-électrique.*

Ces servitudes concernent uniquement la vallée de la Save.

Elles et ses environs ont été classés en zone A dite « agricole » et en zone inondable. Les possibilités d'occupation des sols y sont donc nulles ou rigoureusement limitées.



## b. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération toulousaine

Le 13 janvier 2005, la conférence de l'Aire urbaine a validé la charte InterSCOT pour une cohérence territoriale de l'Aire Urbaine toulousaine.

Cette charte propose de retenir un modèle de développement avec « un pôle urbain renforcé, associé à une organisation en réseau de bassins de vie quotidienne périphériques autour de polarités bien identifiées et des villes moyennes proches ».

Afin de pouvoir affirmer ce modèle, 4 axes prioritaires ont été définis :

- ✗ Assurer l'autonomie des territoires dans la complémentarité ;
- ✗ Intégrer les habitants et garantir l'accès à la ville pour tous ;
- ✗ Organiser les échanges dans l'aire urbaine et avec les autres territoires ;
- ✗ Valoriser les espaces et agricoles, gérer de manière économe les ressources (sol, air, eau, déchets...) et prévenir les risques majeurs.

Le Plan Local d'Urbanisme de Pradère est compatible avec le schéma d'aménagement des communes de la vallée de la Save cohérent avec les grands axes de la Charte, par :

- ✗ Une gestion économe des sols (limitation des poches d'urbanisation éparses) ;
- ✗ Le développement d'un habitat diversifié (types de logements, formes urbaines...) ;
- ✗ Le renforcement de l'accueil des fonctions urbaines (services, équipements...) ;
- ✗ Le développement de l'assainissement collectif ;
- ✗ Protéger et valoriser les espaces agricoles ;
- ✗ Conforter et valoriser les unités paysagères et les éléments à forte valeur patrimoniale.

## c. Le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat

### ❖ *Le Plan de Déplacement Urbain*

Le Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération toulousaine est en cours de révision, le périmètre a été élargi de 72 à 109 communes, pour être compatible au périmètre de protection de l'atmosphère (PPA). Ainsi la commune de Pradère-les-Bourguets a été intégrée au sein de ce nouveau périmètre.

Pour autant, cette révision n'est pas aboutie et le PDU approuvé par arrêté préfectoral en date du 12/06/01 reste donc applicable. Le PLU de Pradère-les-Bourguets n'a pas, en terme d'application des lois LAURE et SRU à être compatible avec le PDU. Cependant, la commune a intégré certaines orientations majeures du PDU au sein de son PLU.

✗ La maîtrise du développement urbain et périurbain par l'implantation d'équipements générateurs de déplacements ;	Concentration des logements au sein du village autour des principaux équipements publics (école, mairie, équipement sportif...).
✗ La diminution du trafic automobile, avec le partage de l'espace public et de la voirie pour les autres modes de déplacement, ainsi qu'une gestion du stationnement ;	Les aménagements futurs au sein du village et de la vallée de la Save prévoient des cheminements doux ainsi que le stationnement des 2 roues.
✗ Le développement des transports collectifs (métro, bus, train) et recherche d'un meilleur équilibre dans l'utilisation des modes de déplacements : transport en commun, voiture, marche à pied, vélo.	Optimisation de la desserte ferroviaire régionale par la gare de Mérenvielle reliée par des cheminements doux au centre du village. Développement du ramassage scolaire sur l'ensemble des communes utilisant le groupe scolaire.
✗ La préservation de l'environnement et du cadre de vie en réduisant les nuisances (pollution de l'air, bruit, insécurité, consommation d'espace pour le stationnement...) provenant le plus souvent de l'usage non maîtrisé de la voiture particulière.	L'élaboration du projet urbain de Pradère-les-Bourguets répond à un objectif de qualité environnementale et de cadre vie par la mixité urbaine et les différents modes de déplacements mieux répartis et maîtrisés.



### ❖ **Le Programme Local de l'Habitat**

Il concerne 8 communes comprenant 29 000 habitants. La communauté de communes SAVE au TOUCH dont 3 communes ont des obligations de réalisation de logements sociaux au regard de l'art 55 de la loi SRU a adopté son Programme Local de l'Habitat par délibération du Conseil de la Communauté de Communes le 19 décembre 2002. Le PLH se décline en trois axes :

#### **AXE 1**

##### **Définir une politique foncière cohérente à l'échelle de la Communauté de Communes**

En définissant un projet intercommunal dans le cadre de la vallée de la Save, la commune de Pradère-les-Bourguets répond à une problématique globale d'aménagement du territoire permettant la réalisation d'opérations immobilières (1AU).

#### **AXE 2**

##### **Favoriser le logement social dans les futurs projets en production neuve ou en réhabilitation**

La convention de mise en œuvre du PLH a été signée en juin 2003, elle affichait un objectif de production de 650 logements en 6 ans dont 10 à 20 logements sur les communes rurales. Les communes de la vallée de la Save ne sont pas directement concernées, mais peuvent y participer au titre de la solidarité intercommunale.

Le PLU a intégré cet objectif dans le règlement de la zone 1AU pour favoriser le logement social dans les futurs projets au sein de son centre-bourg.

Le PLU élargit l'offre de logements dans le centre-bourg.

#### **AXE 3**

##### **Équipements et services publics, Suivi et Évaluation des actions du PLH**

Le PLU de Pradère-les-Bourguets a engagé des actions de mise en valeur des espaces publics et notamment du centre. De plus, la réflexion intercommunale sur l'assainissement a été réalisée ainsi que la mise en œuvre d'une gestion d'équipements collectifs entre les communes de la vallée de la Save par une centralisation du groupe scolaire.

## **II. LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES RESSOURCES NATURELLES DE L'ENVIRONNEMENT :**

Le PLU de Pradère-les-Bourguets a répondu à de nombreux enjeux fondamentaux sur l'environnement par des mesures réglementaires.

Bien que les orientations du document d'urbanisme aient eu des incidences positives ou négatives sur l'environnement de la commune les orientations du PLU ont souvent traduit des mesures en faveur de l'environnement relevant ou accompagnant la planification urbaine.

Certaines mesures indiquées dans cette partie sont également incitatives pour compenser ou réduire l'impact notamment du développement urbain.

### **1. Les mesures en faveur du patrimoine naturel**

#### **a. Incidence du plan : l'artificialisation du milieu naturel**

L'effet global du projet d'aménagement du village est l'artificialisation du milieu naturel :

- ✗ modification du régime hydraulique des eaux de surface et des eaux souterraines,
- ✗ destruction et / ou imperméabilisation des sols,
- ✗ destruction de végétation naturelle et agricole,
- ✗ perte de milieu de vie pour les espèces animales,
- ✗ modification du paysage : passage du rural-agricole vers de l'urbain.

Ce type d'impact peut être resitué au niveau national par les éléments suivants issus des publications de l'Institut Français de l'Environnement (IFEN).

En France, les paysages agricoles, forestiers et naturels prédominent. Entre 1990 et 2000, 2% du territoire ont changé de mode d'utilisation.

Les paysages urbains ont progressé de manière significative, alors que les prairies et les territoires agricoles hétérogènes comme le bocage ont régressé. Ces changements touchent les paysages et le cadre de vie, ils concernent aussi les habitats de la faune et de la flore.



En 2004, les surfaces artificialisées occupent 8% du territoire métropolitain : les routes et parking, 38% ; les surfaces non bâties (chantiers, pelouses), 36% ; les espaces bâtis, 26%.

**Entre 1982 et 2004, les surfaces artificialisées ont augmenté de 43 %, au détriment des zones agricoles et naturelles. Au cours de la même période, la population a augmenté de 11%.**

L'aménagement de la commune représente donc bien un enjeu en terme de biodiversité. En effet, les projets d'urbanisation entraîneront la destruction de boisements, de friches et de lieux plus anthropisés mais accueillant des espèces sauvages.

#### b. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

##### ⇒ *Protéger les milieux naturels et les espaces boisés*

La Forêt de Bouconne a une influence forte sur le milieu naturel et agricole communal. Le territoire naturel de la commune est fortement cultivé ou utilisé par l'agriculture.

Cependant, la vallée de la Save, les ruisseaux de la Bombouride et de la Claouère et les espaces agricoles sont indissociables et constituent un milieu de vie pour certaines espèces.

Parfois, cet environnement agricole est composé de bois de faibles surfaces (haies) au milieu des parcelles agricoles cultivées ou en friches.

Ces espaces écologiques, faunistiques et paysagés ont été protégés dans le PLU en les classant en zone A et inondable. Le règlement du PLU impose un principe de protection stricte et des possibilités d'occupation des sols extrêmement limitées dans cette zone agricole.

La commune dispose de peu de massifs boisés importants. Cependant, le massif boisé au lieu-dit Néous a été protégé car il constitue un espace unique et remarquable de la vallée cultivée. A ce titre, il est inscrit sur le zonage en tant qu'« espace boisé classé » ce qui le protège de tout défrichement.

##### ⇒ *Les mesures spécifiques pour les milieux aquatiques et humides*

###### Les ruisseaux :

Ils seront conservés en place :

*La Bombouride* : La ripisylve et la végétation riveraine sera conservée, elle est suffisamment fournie. Cette zone sera entretenue dans les conditions définies dans la partie suivante.

###### Les mares et zones humides :

Les mares seront aussi conservées ou recrées afin de préserver des zones propices aux batraciens notamment et au développement de la flore hydrophyte et héliophyte.

Les bassins d'écrêtement des orages pourront aussi servir de milieux de substitution aux actuels fossés agricoles.

#### b. Les préconisations à envisager pour l'avenir et le développement durable de la commune

- *La pression accrue sur les ressources naturelles et paysagères peut être réduite par une sensibilisation du plus large public aux préoccupations environnementales, l'éducation et, une incitation des habitants à des gestes d'éco-citoyens comme la gestion de l'eau.*
- *Veiller à la démarche en faveur de la qualité environnementale notamment par la démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) lors de la construction d'équipements, de logements ou de services.*

## 2. Les mesures en faveur de la constitution d'un maillage écologique sur le territoire communal

#### a. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

##### ☉ Mesure 1 : Protection d'une trame verte ou d'un corridor écologique

En réponse à ce projet au sein d'un espace agricole et naturel, la commune se doit de protéger un corridor écologique. En classant la vallée de la Save et la majeure partie du territoire en zone A et en zone inondable, le PLU préserve ces espaces.

En définissant une orientation d'aménagement au sein de la principale opération d'urbanisation, la commune souhaite préserver ces espaces pour les raisons évoquées ci-après :



La commune souhaite conserver et/ou de créer une trame végétale minimum à base d'espèces locales afin d'atteindre plusieurs objectifs :

- \* conservation d'une diversité végétale pour elle-même ;
- \* conservation de milieux de vie variés pour la faune sauvage ;
- \* conservation-création de cheminements pour la faune afin de permettre les échanges avec les milieux voisins (zone perméable pour la faune) ;
- \* favoriser la régulation des eaux pluviales ;
- \* faciliter l'intégration paysagère de l'ensemble dans son environnement et créer une qualité paysagère interne.

La mise en place d'une trame végétale le long de la Bombouride est l'élément clef pour minimiser les impacts d'un tel aménagement sur le milieu naturel. En effet, une coulée verte a été définie au sein de la principale opération d'urbanisation de la commune. Ce cours d'eau représente un enjeu paysager et environnemental fort pour la commune et constitue également un corridor écologique et biologique important communicant avec les communes voisines.

Son intégration dans le projet communal et au sein des futures opérations d'aménagement dès l'esquisse des principes d'aménagements est le meilleur gage de réussite.

Mais cette réussite ne peut être atteinte sans beaucoup de sérieux et d'attention dans les étapes suivantes : transcription dans les documents d'exécution, choix des entreprises de terrassements, des entreprises « espaces verts », suivi terrain du chantier, coordination entre les différentes entreprises et tout ceci aux différentes étapes successives d'aménagement.....

Le ruisseau de Claouère est classé en A et se trouve ainsi préservé.

#### ➤ **Mesure 2 : Conservation des formations boisées existantes :**

La masse boisée importante qui longe la Bombouride sera conservée, les masses boisées «secondaires » pourront être conservées ou « déplacées » : celles qui ne pourront finalement être conservées pour des impératifs d'organisation peuvent être quantifiées et remplacées par des surfaces ou linéaires équivalents.

De plus, il apparaît judicieux de maintenir une partie des formations linéaires (haies...). Elles devront être choisies en fonction de leur nature (ensemble d'arbres âgés en général) et/ou de leur position pour créer un lien judicieux avec d'autres formations voisines.

#### ➤ **Mesure 3 : Compléter le réseau végétal existant par un réseau végétal d'envergure :**

Cet ensemble basé sur l'existant doit être complété par un réseau végétal d'envergure répondant à 2 critères :

- \* **une bande végétalisée le long de la RN224** : elle permettra de gérer la relation paysagère avec la RN224, de « récupérer » les animaux traversant la route permettant une circulation nord-sud mettant en relation la vallée de la Save et la Bombouride ;
- \* **une coulée végétalisée au centre du futur village créant une continuité boisée avec Les Hourguettes et Lasserre**: Un boisement existe le long de la Bombouride mais celui-ci pourra être complété. Elle permettra de gérer la relation paysagère avec la zone agricole à l'ouest du village, de « récupérer » les animaux traversant la zone et de leur permettre de transiter en « douceur » vers la zone agricole ouest .

#### ➤ **Mesure 4 : Une végétation à base d'espèces locales pour créer un véritable milieu de vie:**

Ces espaces servent d'écrin aux aménagements, de lieux de circulation pour la faune mais aussi de milieux de vie pour la faune et la flore locales : **la végétation sera donc impérativement et exclusivement constituée d'espèces locales.**

Ces espèces seront soit celles laissées en place, soit issues de la recolonisation naturelle, soit issues des plantations.



La végétation sera une alternance de :

- ✓ plantation d'arbres de haut jet ;
- ✓ plantation mixte d'arbres de haut jet et d'arbustes ;
- ✓ plantation d'arbustes ; et à chaque fois en linéaire ou en bouquet ;
- ✓ friches laissées à la recolonisation naturelle avec entretien par gyrobroyage tous les 3/4 ans pour laisser se développer un stade arbustif ;
- ✓ bandes enherbées entretenues annuellement (1 à 2 fauche maximum).

L'objectif est de diversifier les formations pour favoriser la biodiversité. D'un point de vue paysager, ce seront des formations qui ne ferment pas la vue mais laissent à voir ce qui est au-delà.

## b. Les préconisations à envisager pour l'avenir et développement durable de la commune

*Développer des stratégies de maillage écologique à une échelle intercommunale (prévue dans le schéma d'aménagement des communes de la vallée de la Save) par la création d'autres corridors écologiques et/ou biologiques qui pourrait engendrer une valeur ajoutée en faveur de l'environnement et de la biodiversité locale en les intégrant dans les PLU.*

*Ces orientations auraient pour conséquences :*

- *D'atténuer, voire supprimer les effets de barrière des paysages et des milieux « naturels » par la RN224, la voie ferrée et d'autre infrastructures,*
- *De restaurer du potentiel de biodiversité et entretien du capital,*
- *De restaurer des fonctions hydrauliques et biologiques du réseau superficiel, amélioration de l'épuration des eaux et conservation de la ressource en eau,*
- *De maintenir des équilibres naturels par la création d'espaces tampons et de continuums non exposés aux produits phytosanitaires,*
- *De diminuer la surfréquentation du milieu « naturel » par une offre mieux répartie,*

*D'obtenir des bénéfices : pédagogiques ; paysagers ; environnementaux ; économiques ; sociaux ; sur la santé publique ; sur l'image de marque de la commune.*

## 3. Les mesures en faveur de la ressource en eau

### a. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒ ***Préserver la qualité de l'eau***

La majorité des nouvelles constructions sera raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les autres constructions en faible quantité devront assainir leurs eaux usées par un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

La réduction des rejets polluants dans les milieux naturels est réglementée dans l'article 4 sur les assainissements individuels ou collectifs.

⇒ ***Compenser les effets de l'imperméabilisation pour limiter le risque d'inondation et préserver la ressource en eaux superficielles***

L'augmentation de l'imperméabilité des sols engendrés par les emprises de voies et de constructions entraînent une augmentation des débits ruisselés et une intensification des phénomènes d'inondation aval.

Cette réflexion sur le ruissellement pluvial a un impact fort sur l'aménagement du village. Les orientations du PLU prévoient l'implantation de bassins de rétention et de noues dans l'opération d'aménagement d'ensemble en continuité du village. L'aménagement d'espaces verts et de la coulée verte pourront diminuer le phénomène d'imperméabilisation des sols en retenant et en ralentissant le ruissellement pluvial. Ces solutions se voudront intégrer au paysage et auront pour objectif qu'aucune goutte tombée sur la zone n'en franchisse les limites.



⇒ **La gestion de l'eau doit être garantie pour toutes les nouvelles opérations. La gestion du cycle de l'eau doit être améliorée sur le territoire communal par :**

- Une limitation de l'imperméabilisation des surfaces
- Une meilleure rétention, réinfiltration ou récupération pour des usages appropriés des eaux de pluies

Ainsi, les eaux de toiture pourraient être récupérées, filtrées puis réinjectées dans les sanitaires ou dans l'entretien des espaces verts publics et privés.

#### **b Les préconisations à envisager pour l'avenir et le développement durable de la commune**

*Les sols revêtus (petites aires de stationnement, cheminements piétons, trottoirs...) pourraient être plus perméables (castine, herbe...) pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie si aucun risque de pollution n'est avéré.*

➤ *Veiller à préservation de la qualité des eaux superficielles.*

### **4. Les mesures en faveur des sols et du sous-sol**

#### **a. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme**

Le territoire de la commune de Pradère-les-Bourguets n'a pas de ressources foncières sans limites. Il faut partager cet espace entre les territoires urbains, les espaces agricoles, les zones à risques et les infrastructures.

En privilégiant l'organisation de certains espaces urbains (UA et UB) et à urbaniser (1AU), le foncier est mieux géré et l'étalement urbain est ainsi limité.

Ces mesures répondent à la loi SRU dont un des objectifs vise à « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable. »

Le PLU prévoit que la consommation de surfaces foncières, les ressources minérales et la consommation énergétique seront limités et phasés par une adéquation entre l'évolution démographique de la commune pour les prochaines années et les prévisions d'ouverture des zones à urbaniser. Pour cela, des espaces à urbaniser seront ouverts de façon raisonnable et optimisés par un COS équilibré.

Le Plan n'a pas d'impact sur le sous-sol. Le règlement interdit la création de sous-sol dans l'ensemble des zones afin de limiter les risques liés au retrait-gonflement d'argile.

### **5. Les mesures en faveur de la qualité de l'air**

#### **a. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme**

Le secteur ne fait pas l'objet d'un suivi de la qualité de l'air ambiant.

⇒ **Concentrer le développement urbain à proximité du transport en commun**

Le projet de développement urbain de Pradère est prévu à proximité d'une desserte en transport collectif. Le village de Pradère est peu éloigné de la gare ferroviaire de Mérenvielle. Le village de Pradère aménagera des cheminements doux pour être relié à la gare.

⇒ **Limiter l'étalement urbain pour réduire les déplacements en voiture**

Les orientations du PLU contribuent à la densification de certaines parties de la commune afin de limiter les déplacements en voiture, ces déplacements étant responsables d'une grande part de la pollution atmosphérique, d'émission de gaz à effet de serre et des nuisances sonores. En effet, moins la commune sera étalée, moins les déplacements motorisés seront susceptibles de s'amplifier et plus la pollution atmosphérique sera contenue.



⇒ **Renforcer la mixité urbaine**

Le PLU vise à l'installation et au renforcement d'activités, des services et des équipements collectifs sur le territoire communal afin de conforter la mixité urbaine. Cette dernière peut être considérée comme un atout, puisqu'elle réduit les déplacements vers les villes limitrophes qui sont dotées de services et d'équipements.

⇒ **Renforcer la place du végétal en ville**

Le principal pôle urbain de la commune (le village) verra un accroissement des espaces verts et de la place du végétal afin de préserver et d'améliorer la qualité de l'air par la préservation de la coulée verte. Le végétal joue un rôle important dans la purification de l'air et régule les excès climatiques.

### III. LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT HUMAIN ET DU CADRE DE VIE :

#### 1. Les mesures concernant l'habitat

Le plan aura un impact sur le développement de l'habitat avec une forte augmentation. La vallée de la Save et notamment Pradère-les-Bourguets présentent une bonne capacité d'équipements pour accueillir ces nouveaux arrivants potentiels.

La proximité de l'habitat avec les équipements de transport en commun et des pôles d'emplois de l'Ouest de l'agglomération toulousaine limitera les déplacements et ainsi les pollutions et les nuisances.

Les différentes zones à urbaniser autour du village de Pradère notamment, mais aussi de quelques hameaux ont l'opportunité de proposer :

- des logements de type locatifs (social ou non) et d'accession à la propriété,
- de nouveaux services...

Cette variété de logements et de fonctions garantira un développement durable de la commune.

La commune de Pradère les Bourguets conformément aux orientations du SMEAT, a défini un document d'urbanisme ouvrant des zones constructibles en application des règles définies par le schéma de la Vallée de la Save, à savoir limiter à 80 logements la constructibilité dans les nouvelles zones à urbaniser à court terme.

En revanche, à moyen et long terme, les hypothèses de capacité d'accueil des zones constructibles sur la commune de Pradère-les-Bourguets, démontrent qu'il est possible d'envisager la construction d'environ 174 logements au total.

#### 2. Les mesures concernant les déplacements et les transports

##### a. Les effets du Plan Local d'Urbanisme

Le développement urbain aux environs du village entraînera obligatoirement une augmentation du trafic routier sur les voiries communales. L'augmentation sera sensible sur le village avec la construction des nouvelles habitations et des équipements mais surtout sur les axes tels que la RD 42 ou quelques chemins communaux (Chemin d'Emplume).

La gare voyageur de Mérenvielle verra son affluence de voyageurs augmenter avec les déplacements domicile-travail vers Toulouse.

##### b. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒ **Faciliter et sécuriser les déplacements au sein de la commune des hameaux**

Les orientations d'aménagement ont prévu la réalisation de cheminements cohérents pour l'insertion du trafic induit par le développement du village au niveau des voies existantes. Cette croissance du trafic pourrait créer une insécurité routière. Un carrefour aménagé devra être aménagé sur la RD 42 pour permettre une insertion aisée des habitants du village et des usagers de la zone commerciale.

A court terme et en fonction de l'augmentation réelle du trafic, le réaménagement et l'élargissement du chemin d'Emplume est programmé.



En concentrant les équipements scolaires et de loisirs sur un même site, le déplacement des enfants sera limité et les risques liés à leur parcours réduit.

⇒ **Valoriser les modes de déplacements alternatifs**

*Multimodalité* : Dans le développement d'alternatives compétitives au transport routier, un rôle clé revient à la multimodalité. Il s'agit d'une condition essentielle pour prévenir et combattre la congestion et la pollution et pour établir un meilleur coût/efficacité dans l'utilisation des ressources énergétiques.

Le PLU prévoit une multiplication de cheminements au sein des espaces urbains afin de favoriser les modes de déplacements doux. L'objectif de sécurisation de tous les modes de déplacements sur la commune vise également à inciter les habitants à valoriser les modes de déplacements doux (piétons, vélo, etc.) dans leurs petits trajets quotidiens.

Le développement urbain à proximité de la gare de Mérenvielle permet d'optimiser un service cohérent de transport ferroviaire pour les habitants vers l'agglomération toulousaine.

De plus, la gare ferroviaire de Mérenvielle sera accessible à pieds grâce à des aménagements de cheminements entre le village et cette desserte de transport collectif.

Pour répondre au problème de l'accroissement des mobilités, un ramassage est prévu pour conduire les enfants vers le groupe scolaire et les équipements sportifs.

### c. Les préconisations à envisager pour l'avenir et le développement durable de la commune

- *A l'avenir, l'augmentation des déplacements et de la mobilité devront être compensée par l'aménagement de voies ou de bandes réservées aux piétons et aux cyclistes sur les voies existantes.*
- *L'amélioration des routes va avoir un impact sur les vitesses qui pourront être compensée par une meilleure signalisation et des aménagements spécifiques sur les routes (ralentisseurs, passages piétons, dos d'ânes, chicanes,...) pour ralentir le trafic.*

## 3. Les mesures concernant l'environnement sonore

### a. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

Le PLU prévoit un renforcement des modes de déplacements doux sur la commune pour améliorer l'environnement sonore et réduire les nuisances.

Les constructions nouvelles des zones 1AU et 2AU ne pourront s'implanter à moins de 50 mètres de la RN 224.

De plus, l'orientation d'aménagement autorise la mise en place d'aménagement « coupe-bruit » (merlon, végétation) le long de la route nationale 224.

En diversifiant l'offre de déplacement et en aménageant 2 entrées minimum pour l'extension du village, le trafic sera fluidifié et engendrera moins de nuisances sonores.

Limiter les incidences de la mixité urbaine sur l'environnement sonore

Les orientations du PLU favorisent la mixité urbaine en rapprochant emploi-habitat. Ce choix exige que des mesures tendent à un équilibre entre la diversité et les périodes d'émission des sources sonores soient envisagées : privilégier à proximité de l'habitat, les activités tertiaires et les activités commerciales ne nécessitant pas de livraisons nocturnes ou les activités artisanales n'utilisant pas de matériel bruyant.

D'ailleurs, le règlement spécifie que les constructions à usage d'activités économiques et leurs extensions sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone des lieux avoisinants et qu'elles ne soient source de nuisances pour l'environnement immédiat.

### b. Les préconisations à envisager pour l'avenir et le développement durable de la commune

- *Pour une gestion durable de l'environnement sonore, la prise en compte des phénomènes acoustiques dès la conception jusqu'à la réalisation de nouveaux quartiers ou de nouvelles constructions, constituera une condition nécessaire pour assurer un environnement sonore de qualité.*



## 4. Les mesures concernant les déchets

### a. Les préconisations à envisager pour l'avenir et le développement durable de la commune

- *L'augmentation des déchets ménagers devra être résolue en valorisant et en améliorant l'efficacité du tri sélectif et en promouvant le compostage de certains déchets notamment par une information auprès du plus large public.*
- *L'utilisation des matériaux recyclés pourrait permettre la réalisation de la voirie, d'une nouvelle zone d'habitat ou pour la construction de structures et d'aménagements. L'utilisation de matériaux issus du recyclage de déchets du BTP ou autres peut s'avérer particulièrement intéressante. Elle contribue à préserver les ressources naturelles, à réduire les coûts d'accès aux centres de stockage de déchets et à limiter leur saturation.*

## 5. Les mesures concernant les risques naturels

### a. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒  *Limiter les incidences des risques naturels*

La prise en compte des risques naturels notamment des risques d'inondation et de mouvements de terrain et de séismes ont été intégrés dans le règlement et le document graphique du PLU.

## 6. Les mesures en faveur du paysage et du cadre de vie

### a. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒  *Aménager les espaces à urbaniser en faveur d'une qualité de vie*

L'aménagement de la zone 1AU et 2AU est une action permettant de réduire l'étalement urbain puisqu'elles privilégient par le biais d'opérations d'ensemble une meilleure organisation donc une meilleure consommation du foncier. En composant ces espaces, les opérations d'urbanisation pourront déployer des espaces publics autres que la voirie améliorant le cadre de vie par l'aménagement de placettes ou espaces verts.

La restructuration de la zone UA accompagnera l'aménagement d'ensemble du village (amélioration et élargissement du chemin d'Emplume, cheminements verts le long de la Bombouride...).

Pour sauvegarder et préserver l'image et l'identité rurale de la commune, le PLU envisage d'imposer une réglementation plus stricte sur la qualité architecturale, urbanistique et paysagère afin de conserver une certaine homogénéité entre les constructions anciennes et neuves.

⇒  *Intégrer la qualité paysagère*

Les projets d'urbanisation devront lors de leur conception jusqu'à leur réalisation intégrer une démarche de qualité sur le plan paysager et environnemental. La construction de bâtiment en bordure de rue permet de reconstituer un paysage de rue traditionnel et contribue à l'amélioration de la qualité paysagère de la commune.

Pour favoriser la qualité paysagère, le PLU impose dans son règlement la création d'espaces verts pour toutes opérations d'aménagement. Les orientations du PLU prévoient également la création d'une place et d'une coulée verte dans le village de la commune participant à la qualité de l'espace urbain.

⇒  *Assurer une offre d'activités et de services à la population*

Le PLU autorise l'implantation des services, d'activités et d'équipements nécessaires pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Cette orientation va contribuer fortement à l'attractivité de la commune et au bien-être des habitants.

⇒  *Préserver les espaces naturels*

Pour compenser l'impact des futures zones à urbaniser sur l'environnement, le Plan impose au sein d'orientations d'aménagement une coulée verte en bordure du ruisseau de la Bombouride.

Les orientations du PLU prévoient également la protection d'un Espace Boisé Classé.



## b. Les préconisations à envisager pour l'avenir et le développement durable de la commune

- *Les impacts sur le paysage et sur le patrimoine naturel seront limités par une volonté de préserver une certaine harmonie et continuité entre le bâti ancien et futur, par une valorisation de la réhabilitation des anciennes fermes et bâtiments agricoles pour d'autres vocations entre autre résidentiel. Les impacts paysagers du fait des constructions neuves pourront être atténués par la recherche de modes de constructions plus respectueuses de l'environnement (maisons écologiques ; architectures bioclimatiques, murs végétalisés ; ...)*
- *L'entretien des espaces verts en termes de consommation d'eau pourra être assuré par un système de récupération des eaux de pluies. La commune a la possibilité d'utiliser la même eau si elle l'inscrit dans un circuit fermé qui renouvelle et traite l'eau au fur et à mesure de son utilisation.*
- *Une stratégie de maillage écologique du territoire à l'échelle de la Vallée de la Save devra être poursuivie avec les communes voisines. Toute création d'un corridor écologique et/ou biologique devrait engendrer une valeur ajoutée en faveur de l'environnement local.*

## 7. Les mesures en faveur de l'activité agricole

### a. Les effets du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a un impact d'une quinzaine d'hectares sur l'activité agricole. Ces espaces vont changer de nature. Toutefois, afin de maintenir une image cohérente avec le territoire alentour, certaines trames agricoles seront maintenues comme des haies bocagères, des friches ou des boisements intéressants (la coulée verte).

Par rapport à la trame agricole située à l'ouest de la zone 1AU, un espace de transition est mis en place afin d'atténuer au maximum l'impact du projet. Il s'agit de la coulée verte, comprenant un passage continu pour la faune et les habitants, destinée à mettre en place un effet de masque.

L'activité agricole, en dehors du développement du village ne subit pas d'impact significatif.

Une partie de ces 15 ha est actuellement laissée à l'abandon.

### b. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

#### ⇒ *Préservation et valorisation de l'activité agricole*

Le règlement du PLU autorise uniquement la construction de bâtiments agricoles sur les zones A car ce sont des zones naturelles faiblement équipées qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité des milieux naturels et des paysages.

Les zones de développement urbain à vocation résidentielle n'ont jamais été définies au sein des espaces agricoles. Ceci doit permettre d'éviter tout conflit d'usage entre agriculture et urbanisation sur le territoire communal.

Ces mesures prises par la commune ont pour objectif de préserver l'agriculture qui constitue un élément fondamental du dynamisme économique et patrimonial de Pradère. D'autre part, le règlement sur la zone A fixe des prescriptions strictes sur l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation agricole et les constructions à usage d'habitation afin de garantir une pérennité du secteur.

### c. Les préconisations à envisager pour l'avenir et le développement durable de la commune

- *A l'avenir, orienter le secteur de l'agriculture vers des formes plus viables à long terme par exemple par une utilisation des terres qui restaurent la biodiversité, par l'utilisation de produits biologiques, par la valorisation des circuits courts entre les producteurs et les consommateurs, l'entretien des bocages, des prairies, l'aménagement de haies, de chemins, de réseaux hydrauliques dans des proportions différentes mais avec le même objectif : L'harmonie entre l'Homme et la Nature.*



## 8. Les mesures en faveur de l'énergie

### a. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒ *Favoriser les modes de déplacements doux pour limiter la consommation énergétique*

Les orientations du PLU ont prévu d'accroître les cheminements doux par des aménagements sur les opérations nouvelles mais aussi aux abords de voies existantes afin de favoriser les déplacements à pied ou à vélo. De plus, la création de services et d'activités dans le centre urbain pourra limiter à terme les mobilités motorisées.

Le règlement du PLU autorise l'installation de panneaux solaires sur les toits pour optimiser au mieux la consommation énergétique.

### b. Les préconisations à envisager pour l'avenir et le développement durable de la commune

*Le développement urbain entraînera une augmentation de la consommation d'énergie tel que l'électricité, les hydrocarbures, gaz...*

*Le but est de favoriser ou d'inciter les pétitionnaires ou constructeurs de bâtiments à intégrer le paramètre de l'économie d'énergie. Des paramètres tels que :*

- *L'utilisation des matériaux isolant de qualité,*
- *L'orientation des bâtiments,*
- *La hauteur des constructions,*
- *La densité (COS),*
- *L'intégration de la lumière naturelle dans l'architecture des bâtiments,*
- *Recourir à des énergies renouvelables (le solaire photovoltaïque ou thermique, géothermie, éoliennes, bois, biocarburants,...)*

*Ces objectifs de gestion de l'énergie devront être appliqués dans le domaine public à travers le mobilier urbain ou les équipements publics, afin de jouer un rôle d'entraîneur. Notamment dans le domaine de l'éclairage public, en :*

- *Utilisant des produits performants et en optimisant leur programmation (nombre, emplacement, fonctionnement, etc.) dans un souci de maîtrise de l'énergie et des coûts.*

## 9. Le patrimoine archéologique

En l'état des données disponibles, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Midi-Pyrénées indique qu'aucun site ou vestige archéologique n'est connu à ce jour, ce qui n'exclut pas la possibilité de sites non reconnus. La consultation des services archéologiques devra se faire préalablement aux travaux.

## IV. LA CAPACITE DU PLU

### 1. Les changements apportés par le PLU

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme définit les principes d'aménagement que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment le PLU. Les dispositions de cet article déterminent le principe général d'une gestion équilibrée de l'espace.

Le PLU a modifié, conformément à la loi SRU, la désignation des zones. De plus, les périmètres des zones ont été modifiés pour répondre aux objectifs du projet urbain.

La zone U du PLU représente environ 6 % de la surface du territoire alors que dans le POS elle représentait 0,7%. La zone AU représente 4 % de la surface du territoire contre 5% aux zones du POS comparables (NB) à celle du PLU.

89 % du territoire communal est classé en zone A alors que le POS avait zoné 47,8% du territoire en NC.

La zone N du POS concernait la zone inondable mais délimiter avant tout des espaces agricoles. Le PLU a rectifié cette erreur et n'a pas créé de zone Naturelle (N) sur le territoire car ces espaces ont une vocation agricole.

En revanche, une zone Nh a été créée et elle représente 1% du territoire.



Le projet d'aménagement du PLU prévoit une évolution importante de la commune au niveau social, urbain et environnemental. Cependant, ce PLU est une amélioration par rapport au POS dans la gestion du foncier et des mutations futures que la commune va connaître.

La commune a précisé les conditions d'aménagement de certains espaces qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans les orientations d'aménagement (pièce 4 du PLU). Les opérations de construction ou d'aménagement fixées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

### ➔ Superficie de l'ensemble des zones du PLU

Zones du POS	Superficie (ha)	Zones du PLU	Superficie (ha)	Pourcentage %
UA	3,5	UA	11,6	2,4
		UB	15,8	3,2
		UE	2,9	0,6
Total	3,5	Total U	30,3	6,2
NB	24,5	1AU	8,9	1,8
		2AU	9,6	2
Total	24,5	Total AU	18,5	3,8
NC	234	A	435	88,9
Total	234	Total A	435	88,9
ND	225	Nh	5,2	1,1
Total	225	Total N	5,2	1,1
<b>Total général</b>	<b>489</b>	<b>Total général</b>	<b>489</b>	<b>100</b>

Le PLU a apporté des changements par rapport au POS :

Le POS avant sa révision disposait encore d'environ 5,4 hectares d'espaces disponibles à la construction soit un potentiel d'environ 30 logements. Le PLU a supprimé environ 4 hectares de ces espaces soit une vingtaine de logements potentiels. Il reste donc un reliquat d'environ 1,5 hectares correspondant à une dizaine d'habitation.

16,7 hectares de surfaces disponibles ont été ajoutés et correspondent majoritairement à l'extension du village. 97% des surfaces ajoutées sont concentrées au sein du village en zone UA, UE, 1AU et 2AU.

Les possibilités d'urbanisation ont été limitées pour les 2 hameaux (La Plane et Les Bourguets). Les surfaces disponibles ajoutées concernent une dent creuse (La Plane) ou des espaces présentant une meilleure qualité de desserte ou d'équipement (Les Bourguets).

Cette évolution du PLU et les possibilités d'urbanisation qui en résultent ne sont pas excessives vis à vis des communes voisines, de l'environnement et des activités agricoles.

Secteur	Surface disponible (ha) Par rapport au PLU		
	<i>Ajoutée</i>	<i>Retirée</i>	<i>Total</i>
Village	19,9	- 1,4	18,5
Les Bourguets	0,2	- 2,3	- 2,1
La Plane	0,4	- 0,1	0,3
<b>TOTAL (surface arrondie)</b>	<b>20,5</b>	<b>- 3,8</b>	<b>16,7</b>



# Commune de PRADERE LES BOURGUETS

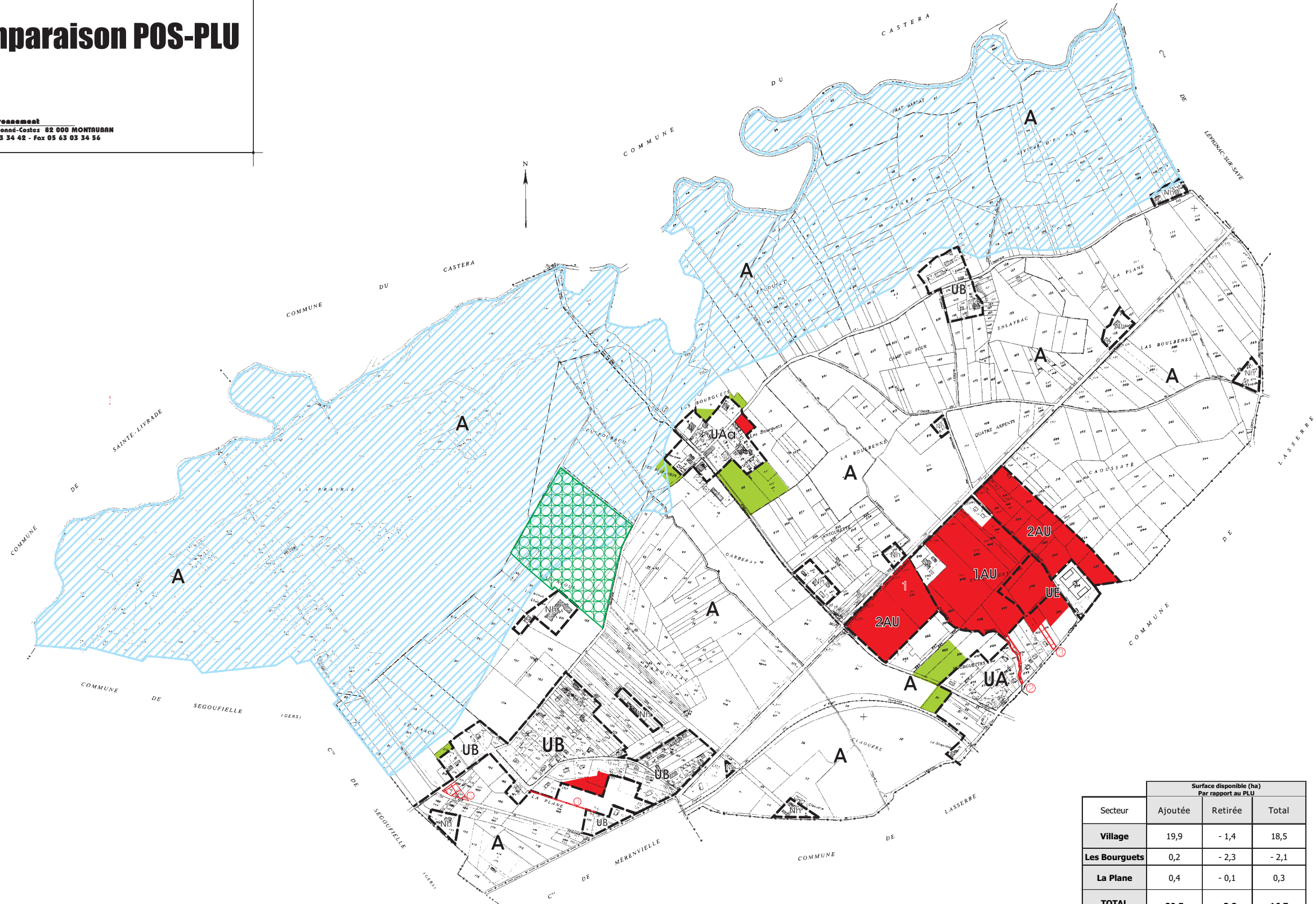
Plan local d'urbanisme



## Comparaison POS-PLU

**ROC Environnement**  
1, rue Dieudonné-Costes 82 000 MONTAUBAN  
Tél. 05 63 03 34 42 - Fax 05 63 03 34 36

- Surface non bâtie vouée à la construction ou l'aménagement par rapport au POS
- Surface non bâtie retirée à la construction ou l'aménagement par rapport au POS



Secteur	Surface disponible (ha) Par rapport au PLU		
	Ajoutée	Retirée	Total
<b>Village</b>	19,9	- 1,4	18,5
<b>Les Bourguets</b>	0,2	- 2,3	- 2,1
<b>La Plane</b>	0,4	- 0,1	0,3
<b>TOTAL</b> (surface arrondie)	<b>20,5</b>	<b>- 3,8</b>	<b>16,7</b>

## 2. Les hypothèses de la capacité d'accueil des zones constructibles

### a. Simulation d'accueil des zones U

Sur les 48,8 ha de zones constructibles, la commune dispose réellement de 23,3 ha constructibles dont 21,7 destinés au logement et les activités induites. Toutefois, 3,2 ha concernent des espaces résiduels ou dents creuses au sein des zones UA et UB. Certaines parcelles ne se libéreront pas à priori en priorité pour la construction<sup>32</sup>. Après une pondération de pertes d'espaces, d'espaces publics et de voirie d'environ 20%, ces zones U ont un potentiel d'habitat de 2,5 ha.

Cette surface est traduite en nombre de logements potentiels :

- pour la zone UA : Une estimation de 14 logements environ est prévue à court-moyen terme.
- pour la zone UB : Une estimation de 2 logements environ est prévue à court-moyen terme.

Sur les 16 logements potentiels, 2 logements correspondent à l'extension de la zone constructible par rapport au POS. Cependant, en contrepartie le PLU a supprimé environ 4 hectares de zones constructibles au POS (NB) correspondant à 20 logements environ.

Ce nombre de logements potentiels pour les différentes zones peut être traduit en nombre d'habitants soit :

$$16 \text{ logements} \times 2,8 \text{ personnes (nombre moyen d'occupants par logements à Pradère-les-Bourguets)} =$$

**44 habitants supplémentaires**

Zones du PLU	Surface cessible (en ha)	Logements prévus		
		Court terme	Moyen terme	Long terme
UA	2,7	14		
UB	0,5	2		
UE (équipements publics)	1,6	0		
<b>Total zones U</b>	<b>4,8</b>	<b>16</b>		
1AU	8,9	80		
2AU	9,6		75	
<b>Total zones AU</b>	<b>18,5</b>	<b>80</b>	<b>75</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>96</b>	<b>75</b>	
		<b>171</b>		

### b. Simulation d'accueil des zones AU

Après une pondération des espaces publics, de voirie, d'équipements et d'activités, une prévision théorique du nombre de logements est proposée :

- ✓ pour la zone 1AU : Une estimation de 80 logements environ est prévue à court terme.
- ✓ pour la zone 2AU : Une estimation de 75 logements environ est prévue à moyen terme.

Ce nombre de logements potentiels pour les différentes zones peut être traduit en nombre d'habitants soit :

$$155 \text{ logements} \times 2,8 \text{ personnes (nombre moyen d'occupants par logements à Pradère-les-Bourguets)} =$$

**434 habitants supplémentaires**

<sup>32</sup> La commune a souffert d'une rétention foncière et donc d'un gel des terrains constructibles.





# Prévision développement urbain

Légende :

## Zone Urbaine

**UA**

**UB**

**UE**

## Zone à Urbaniser

**1AU**

**2AU**

## Zone Agricole

**A**

Bioparc urbain dense de la commune (Pradère et les Bourguets), composé de quelques constructions présentant un intérêt patrimonial. Cette zone constructible est vouée à accueillir des édifices à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités à caractère central. Cette zone est desservie par l'assainissement collectif. En secteur UA, l'assainissement des constructions est en assainissement autonome.

Urbanisation plus diffuse dans les hameaux d'Enlaurac et La Plane. Ces zones sont constructibles et vouées à accueillir des constructions à vocation d'habitat principalement. Ces zones urbaines peu denses ne sont pas desservies par le réseau collectif d'assainissement.

Zone équipée et située à Pradère. Le stade et le futur groupe scolaire intercommunal occupent cette zone vouée à accueillir des équipements collectifs. Elle est desservie par l'assainissement collectif.

Zone d'urbanisation future située à Pradère devant être aménagée à court terme par une opération d'ensemble respectant un schéma d'organisation. Les constructions seront autorisées après stabilisation de ces espaces. Cette zone est vouée à accueillir de l'habitat, des équipements et des activités à caractère central. Cette zone sera desservie par l'assainissement collectif.

Zone d'urbanisation future fermée. Son ouverture à l'urbanisation sera à moyen long terme, conformément au SCOT, à un besoin de forcer le développement démographique et à une modification du PLU. Cette zone d'urbanisation future sera alors aménagée par des opérations d'ensemble respectant un schéma d'organisation. Les constructions seront autorisées après stabilisation de ces espaces. Cette zone sera vouée à accueillir une mixité commerces-services de proximité/habitat. Cette zone sera desservie par l'assainissement collectif.

Zone naturelle protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Toutes les occupations des sols incompatibles avec l'agriculture sont interdites. Les secteurs inondables sont inconstructibles.

## Zone Naturelle

**Nh**

**Limite ou marge de recul**

**Espace boisé classé**

**Emplacement réservé**

**Numéro emplacement réservé**

**Zone inondable**

Sols occupés par des habitations au sein de la zone agricole. Les constructions nouvelles sont interdites mais l'extension, la réhabilitation, le changement de destination et la restauration des bâtiments existants sont permis.

Limite ou marge de recul

Espace boisé classé

Emplacement réservé

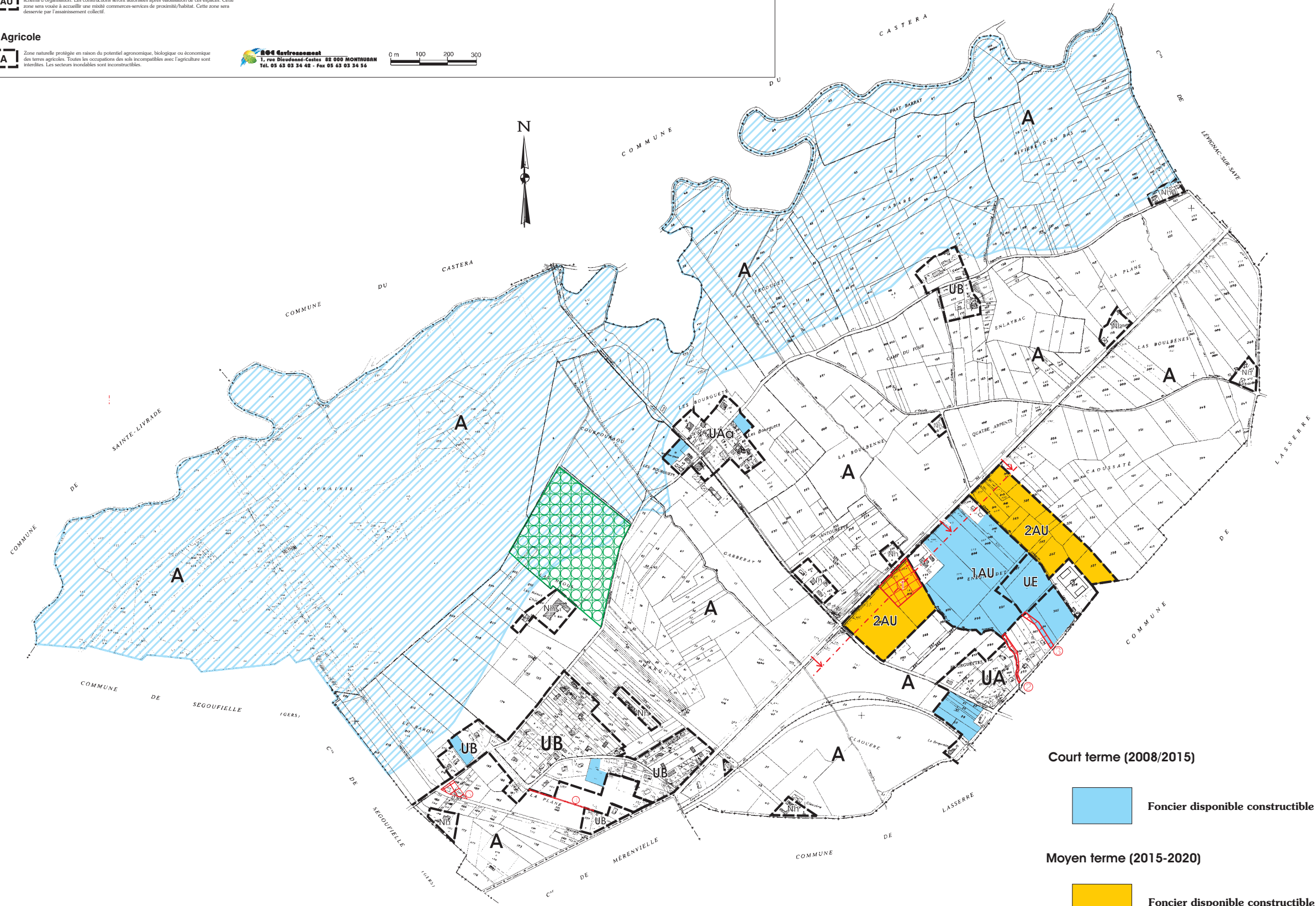
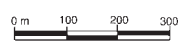
Numéro emplacement réservé

Zone inondable

## Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Surface (enviro)	N° de parcelles	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un bassin de rétention	9 510 m <sup>2</sup>	563	Commune
2	Aménagement d'une promenade le long de la Bombarde	1 000 m <sup>2</sup>	299, 300	Commune
3	Aménagement d'une voie d'un gabarit de 12 mètres.	1 400 m <sup>2</sup>	303, 304	Commune
4	Acquisition pour la réalisation d'un lotissement au lieu-dit « La Plane »	1 200 m <sup>2</sup>	355, 356, 556	Commune
5	Aménagement du carrefour entre la RD 42b et la voie communale de La Plane	2 000 m <sup>2</sup>	523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530	Commune
<b>Total général des surfaces réservées</b>		<b>15 310 m<sup>2</sup></b>		

**SCOT Environnement**  
1, rue Dieudonné-Coste 82 000 MONTBERRAN  
Tél. 05 63 03 34 42 - Fax 05 63 03 34 56



Court terme (2008/2015)



Foncier disponible constructible à court terme

Moyen terme (2015/2020)



Foncier disponible constructible à moyen terme

### c. Synthèse des zones U et AU

L'ensemble de ces estimations est totalement théorique et peut s'avérer très éloignées de l'avenir du tissu urbain préexistant. Elles ne tiennent compte que du COS, des caractéristiques des terrains et d'une offre de logements (taille) aléatoire. De plus, l'ensemble de la surface disponible est calculé pour accueillir de l'habitat alors que d'autres types de constructions pourront s'implanter (artisanat, équipement, commerces, services, bureaux...).

Le POS avait encore un potentiel de terrains constructibles, cependant le PLU a redéfini certaines zones constructibles en cohérence avec son projet urbain. Il y a donc eu une extension des zones A Urbaniser (18,5 ha ) et parfois une redéfinition de certaines constructibles du POS (déclassement de terrains constructibles en inconstructible) pour améliorer l'offre de terrains à bâtir.

La capacité totale des zones susceptibles d'accueillir un habitat permanent est d'environ 171 logements.

Les besoins à moyen terme (7,5 ans) sont évalués à 100 logements (environ 13 logements par an). Une reprise de la construction est à envisager suite à l'élaboration du PLU qui rendra disponible de nouveaux terrains à bâtir.

Compte-tenu d'une certaine rétention des détenteurs du foncier à mettre sur le marché des terrains potentiellement constructibles, il est permis d'affirmer que le projet de PLU assure à court, moyen et long terme une bonne capacité d'accueil. Ces dispositions semblent cohérentes avec les tendances actuelles de demandes d'urbanisation et la démarche du PADD qui prépare un dynamisme économique attractif.



# Modification du plan local d'urbanisme de Pradère-les-Bourguets

Référentiel : Article L.123-13 du code de l'Urbanisme

## Objet :

Article du règlement concerné par la modification : UA 13

### Justification

Le règlement actuel prévoit dans cette zone :

« Dans les opérations d'ensemble, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération. »

Le conseil municipal, après avis de la commission PLU, considérant :

- Le fait que la zone UA correspond au noyau urbain et dense de la commune et que ce caractère doit être conforté en permettant la densification de ce secteur central
- Le fait que les espaces constructibles disponibles de la zone, dans la continuité du village, susceptibles d'être aménagés dans le cadre d'opération d'ensemble doivent s'inscrire dans ce caractère
- Le fait que les orientations d'aménagement prévoient des coulées vertes et place centrale à proximité permettant de compenser la taille réduite de certains terrains ou jardins
- Qu'il est par ailleurs imposé dans le règlement ( UA13a) que « les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain naturel. »

a décidé de lancer une modification du PLU, pour supprimer de l'article UA13, cette contrainte.

Dans le paragraphe 2 de cet article, L'alinéa b) est donc supprimé.

Le nouveau texte, soumis à l'enquête publique devient :

## **Article UA 13- Espaces libres et plantations**

### **1 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

### **2 – Espaces libres et espaces verts à créer**

a) Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain naturel.

~~b) Dans les opérations d'ensemble, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.~~

<b>I. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARTICLE L.123-13 DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>5</b>
<b>I. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>7</b>
<b>II. JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARTICLE L.123-13 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>7</b>
<b>II. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>9</b>
<b>I. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ET L'AMENAGEMENT DU VILLAGE DE PRADERE.....</b>	<b>11</b>
A. RAPPEL DU PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD .....	11
B. L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU « HOURGUETTES » .....	13
C. LE CLASSEMENT DU LOTISSEMENT DES GRANDS CHENES EN UC ET LE RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE 1AU EN 2AU .....	18
D. PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES .....	20
E. INCIDENCE DE LA MODIFICATION.....	23
<b>II. AUTORISER L'AMENAGEMENT D'UN JARDIN PARTAGE .....</b>	<b>28</b>
A.OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION.....	28
B. LES ADAPTATIONS DU DOSSIER DE PLU .....	28
<b>III. MODIFICATION DE LA ZONE UA .....</b>	<b>29</b>
A. RAPPEL DU PLU.....	29
B. OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION .....	30
C. LES ADAPTATIONS DU DOSSIER DE PLU .....	31
D. LES INCIDENCES DU CLASSEMENT EN UAB .....	33
<b>IV. UNE ADAPTATION SUR LA REGLEMENTATION CONCERNANT LES ACCES ET LES VOIES POUR LES ZONES UA, UB, UE ET 1AU .....</b>	<b>33</b>
A. MOTIF DE LA MODIFICATION .....	33
B. LES ADAPTATIONS DU DOSSIER DE PLU .....	34
<b>V. MODIFIER LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 5 DE LA ZONE UB ET EXCLURE LES ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES DE SON CHAMP D'APPLICATION.....</b>	<b>34</b>
A. RAPPEL .....	34
B. MOTIF DE LA MODIFICATION .....	35
C. LES ADAPTATIONS DU DOSSIER DE PLU .....	35
<b>VI. ADAPTATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UB, 1AU ET A POUR FACILITER LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIFS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>36</b>
A. RAPPEL DU PLU.....	36
B. OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION .....	36
C. LES MODIFICATIONS DU PLU .....	36
<b>VII. MODIFIER LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE EN COMPATIBILITE AVEC LE PLH.....</b>	<b>40</b>
A. RAPPEL.....	40
B. OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION .....	40
C. ADAPTATION DU DOSSIER DE PLU .....	41
<b>VIII. AUTORISER LES EQUIPEMENTS/ RESEAUX D'INTERET GENERAL DANS LA ZONE 2AU.....</b>	<b>41</b>
A. RAPPEL : .....	41
B. OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION : .....	41
C. ADAPTATION DU DOSSIER : .....	41
<b>IX. AUTORISER LES ABRIS POUR ANIMAUX AU SEIN DE LA ZONE A .....</b>	<b>41</b>
A. RAPPEL DU PLU .....	41
B. OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION : .....	42
C. ADAPTATION DU DOSSIER : .....	43



<b>X.</b>	<b>REFORMULER L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE NH</b> .....	<b>44</b>
<b>XI.</b>	<b>MISE A JOUR DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT</b> .....	<b>44</b>
<b>XII.</b>	<b>CLARIFIER L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10 (HAUTEUR) DU REGLEMENT</b> .....	<b>44</b>
A.	OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION : .....	44
B.	ADAPTATION DU DOSSIER : .....	45
<b>XIII.</b>	<b>MISE A JOUR DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA SURFACE DE PLANCHER</b> .....	<b>46</b>
A.	RAPPEL : .....	46
B.	OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION : .....	46
C.	ADAPTATION DU DOSSIER : .....	47
<b>XIV.</b>	<b>DEFINIR EXPRESSEMENT LES REGLES APPLICABLES AUX PISCINES</b> .....	<b>47</b>
A.	MOTIF DE LA MODIFICATION .....	47
B.	ADAPTATION DU REGLEMENT .....	47
<b>III.</b>	<b>SYNTHESE DE LA MODIFICATION DU PLU</b> .....	<b>49</b>
I.	<b>MISE A JOUR DES PIECES DU PLU</b> .....	<b>51</b>
II.	<b>RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT (PIECE 3)</b> .....	<b>52</b>
III.	<b>RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT</b> .....	<b>53</b>



## **PREAMBULE**

La modification du PLU de Pradère-les-Bourguets porte sur :

### **1. La poursuite du développement et de l'organisation de l'urbanisation :**

- × Par la modification de la zone 2AU « Hourguettes » à l'ouest du village et son ouverture à l'urbanisation en 1AU.
  - Classement en Np d'un espace destiné à accueillir un bassin de rétention.
  - Par la modification/adaptation de l'orientation d'aménagement : Corriger et mettre à jour l'orientation d'aménagement en cohérence avec les modifications réglementaires et les premiers aménagements réalisés.
- × Par le classement en UC, Np et 2AU de certaines parties de la zone 1AU.
- × Classement en NJ d'une partie du stade pour un projet de jardin partagé.

### **2. Le développement cohérent de l'urbanisation par des ajustements et des clarifications du règlement** dont la nécessité a été révélée par l'application pratique des dispositions réglementaires du PLU, par le souhait de tenir compte de nouvelles dispositions législatives, et par la mise en place de documents de la communauté de communes.

#### × des modifications réglementaires et graphiques:

- Modification de la zone UA pour autoriser des règles plus souples aux constructions plus récentes

#### × des modifications réglementaires :

- Mettre à jour les dispositions générales du règlement écrit.
- Adapter l'article 3 concernant les gabarits des voies pour les zones U et AU conformément aux dispositions de la CCST.
- Préciser à l'article 5 de la zone UB que les annexes aux habitations existantes ne sont pas assujetties à cette disposition.
- Assouplir l'article 11 des zones UA, UB, 1AU et A pour faciliter la conception de constructions mettant en oeuvre des technologies/dispositifs d'énergies renouvelables et/ou de qualité environnementale.
- Intégrer les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes Save-au-Touch aux zones 1AU qui imposent 10% de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'aménagement.
- Autoriser les équipements/réseaux d'intérêt général dans la zone 2AU.
- Autoriser au sein de la zone A, un abri pour animaux.
- Préciser l'application de l'article 6 en zone Nh, les extensions des constructions existantes ne doivent pas aggraver la situation existante.
- Préciser l'application de l'article 10 concernant la règle de hauteur des constructions.
- Mise à jour des dispositions réglementaires concernant la surface de plancher.
- Définir expressément les règles applicables aux piscines.

Ces modifications envisagées ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U. et s'inscrivent dans le cadre légal défini par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

**Art. L.123-13** – « Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.



*La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

*a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;*

*b) Ne réduise 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 ou des milieux naturels ;*

*c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*



**I. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ECONOMIE  
GENERALE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION AU REGARD  
DE L'ARTICLE L.123-13 DU CODE DE L'URBANISME**





## I. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'élaboration du P.L.U. de la commune de Pradère-les-Bourguets a été approuvée le 25 mars 2009 et a été modifié une première fois le 2 décembre 2009.

Le PADD de Pradère-les-Bourguets repose sur 3 grands objectifs :

- ❖ **Maîtriser et gérer les territoires urbanisés**
- ❖ **Pérenniser l'activité agricole et développer les services collectifs**
- ❖ **Préserver et valoriser les espaces naturels et le patrimoine paysagé**

Ces objectifs se déclinent en plusieurs orientations se traduisant elles-mêmes par plusieurs prescriptions.

La modification comprend 4 thématiques :

- ✓ La poursuite du développement et de l'organisation d'une zone urbaine majeure (le village)
- ✓ La poursuite de la dynamisation et de la qualité urbaine du village
- ✓ Favoriser l'installation de services et d'activités
- ✓ Des ajustements et des clarifications du règlement dont la nécessité a été révélée par l'application pratique des dispositions réglementaires du PLU et par des réformes du code de l'urbanisme.

## II. JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARTICLE L.123-13 DU CODE DE L'URBANISME

Les objectifs relatifs au développement et l'organisation de l'urbanisation lors de la révision générale du PLU, sont aujourd'hui en phase de concrétisation. Certains espaces désignés dans le PADD et les orientations d'aménagement, les réflexions de la commune ont avancé et certaines opérations d'aménagement ont été engagées.

Le premier thème de la modification correspond à la poursuite du développement et d'une meilleure organisation de l'urbanisation notamment l'optimisation du foncier et la réalisation d'équipements en adéquation avec le développement urbain et démographique :

- \* Les réflexions engagées par la commune sur l'aménagement du village, conduisent la commune à redéfinir certaines prescriptions de l'orientation d'aménagement (organisation) et du document graphique.
- \* Les aménagements lancés autour du village conduisent la commune à supprimer l'emplacement réservé n°3 (l'accès et la liaison future a été réalisée), l'emplacement réservé n°1 (bassin de rétention des eaux pluviales) et à préciser la future affectation du terrain de football.
- \* Par le classement en UAb des espaces récemment bâtis au sein du village pour favoriser des aménagements ou des constructions plus respectueuses de l'environnement.
- \* Par le classement en Np des bassins de rétention pluviale.
- \* Par la modification de la zone 2AU Hourguettes en 1AU et son ouverture à l'urbanisation.
- \* Par le déclassement d'une partie de la zone 1AU « Embernadet » en 2AU.

Ces modifications s'inscrivent dans la traduction des objectifs du PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale de ce plan.



Le deuxième thème de la modification, relatif à un développement cohérent de la commune correspond à des modifications et à des clarifications réglementaires dont la nécessité a été révélée notamment par l'application pratique des dispositions du règlement du PLU, par le souhait de tenir compte de nouvelles dispositions législatives, et par la mise en place de documents de la communauté de communes.

Afin d'améliorer la gestion au quotidien du document d'urbanisme de Pradère-les-Bourguets et répondre à des préoccupations d'ordre réglementaire, la commune a souhaité que soient réalisés des ajustements et des clarifications réglementaires sur 10 points.

Ces modifications de portée limitée ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD.



## **II. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT**





# I. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ET L'AMENAGEMENT DU VILLAGE DE PRADERE

## A. Rappel du PLU : Les orientations du PADD

### ❖ Création d'une unité urbaine majeure

La commune de Pradère-les-Bourguets ne bénéficiant pas de centre-bourg souhaite concentrer la majorité de son urbanisation autour du groupe scolaire intercommunal, des équipements sportifs et de la future mairie.

La municipalité souhaite réaliser un projet urbain s'intégrant dans son environnement immédiat par une composition urbaine valorisant le développement du village :

- Valorisation par le bâti

Les futures constructions devront présenter une forme urbaine caractéristique d'un centre-bourg. Les futures constructions devront présenter en terme de densité, d'implantation et de hauteur des caractéristiques urbaines notamment aux abords des espaces publics dessinant les symboles urbains marquants.

- Aménagement d'espaces publics structurants

L'espace public dans le village sera un espace que l'on met en commun et que chaque habitant doit partager. Il constitue un lieu de rencontre, de convivialité et pas uniquement un espace conçu pour la circulation. Il doit être fonctionnel et adapté aux différents modes de circulation mais aussi conçu pour de l'agrément et pour s'adapter à la multiplicité des usages.

La trame urbaine à aménager doit rendre perméable le village de Pradère et desservir les principaux équipements du village (groupe scolaire, mairie, salle polyvalente, pôles de commerces-services de proximité...) :

1. Dessertes et entrées principales du village par 2 voies structurantes sur la base d'un plan orthogonal ménageant de nombreuses perspectives facilitant la lisibilité et une meilleure appropriation du futur village de Pradère par les habitants.
2. Aménagement de liaisons douces s'appuyant :
  - sur la trame verte existante (cours d'eau, haies...) assurant une continuité entre les espaces ruraux et les sites urbains environnants.
  - sur l'espace de voirie partagé.

Certains espaces publics symboliques au sein du village de Pradère devront également être aménagés et composés pour répondre à une multiplicité des usages.

- Composer une place centrale : lieu de mixité urbaine et de centralité.

L'objectif de la commune est de réaliser un espace symbolique et central pour le village.

Cet espace public s'appuiera sur 3 projets d'équipements majeurs dans le futur village : la mairie et ses équipements annexes, le pôle scolaire intercommunal et l'espace vert en continuité de la trame verte traversant le village.

Cet espace public devra répondre à une multiplicité d'usages :

- Lieu symbolique du cœur du village.
- Espace de représentation pour les fêtes, les mariages.
- Lieu quotidien d'échanges.
- Fonction de stationnement.



### ❖ **Dynamisation du village et de la commune**

- Favoriser une diversité d'offre de logements.

Le village doit proposer une offre en logements diversifiée (habitat groupé et pavillonnaire) et accessible au plus grand nombre (logements sociaux et typologies différenciées...).

Promouvoir la mixité de l'habitat sur le territoire communal c'est offrir une diversité de choix, entre le locatif et l'accession, entre l'ancien et le neuf ; entre le parc public et le parc privé... Développer des habitations en accession et en location permettraient à la commune d'améliorer le renouvellement de la population et donc la pérennité des équipements publics (groupe scolaire...).

La municipalité facilitera ainsi un parcours résidentiel au sein de la commune aux jeunes couples primo-accédants et aux pradérois.

### ❖ **Favoriser l'installation de services et d'activités**

En accompagnement du développement démographique de la vallée de la Save, la municipalité souhaite initier un dynamisme économique et d'équipements collectifs. En aspirant à cette diversité, la commune souhaite diminuer la dépendance du secteur vis à vis des communes voisines. Plusieurs orientations d'aménagement ont été adoptées par la commune pour :

- maintenir et renforcer la diversité des activités économiques du territoire ;
- développer le niveau d'équipements et de services à la population locale ;
- augmenter l'offre locale d'emplois.

### ❖ **Encourager la mixité urbaine**

La commune souhaite se doter d'une offre commerciale et de services (à la personne, médicaux, sociaux...) contribuant à assurer la qualité de vie et à répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Les besoins de locaux pour des activités à caractère de services ou commercial de proximité pourront intégrer des bâtiments présents au sein du village ou s'implanter au sein d'une future zone commerciale et de services collectifs au carrefour de la RN224/RD42.

L'aménagement d'un pôle économique de proximité sur le carrefour à l'ouest du village présente différents atouts exposés ci-contre :

#### *Dimension sociale et urbaine*

- ✓ Un commerce de proximité insuffisamment développé.  
Sur la commune et notamment à Lasserre, aucun commerce n'a pu perdurer dans le centre bourg car les activités sont attirées par la vitrine de la RN224. La commune souhaite donc autoriser et organiser l'implantation d'activités économiques aux abords de la RN224 en continuité du village.
- ✓ A l'entrée Ouest du village de la commune, le futur pôle commercial de proximité contribuera à l'image de la commune.
- ✓ La future zone économique est un ensemble rectangulaire permettant un découpage efficace et lisible. Cependant, une mixité avec de l'habitat groupé devra être développé afin de créer un lieu de vie.

#### *Dimension économique*

- ✓ La position du carrefour est stratégique car il est situé sur la RN224 (axe de transit majeur de la vallée) et sur la RD 42 qui dessert la commune de Lasserre. De plus, cette future zone économique est placée à proximité de la gare ferroviaire de Mérenvielle (moins d'1 km).
- ✓ La vitrine de la RN224 est un potentiel d'achalandage communal et intercommunal important du fait de la forte fréquentation actuelle et future de cet axe et de l'effet vitrine disponible.
- ✓ La proximité de la gare de Mérenvielle offre un bon potentiel de chalandise.



- ✓ La contiguïté avec le centre bourg de Pradère et la proximité de Lasserre permettent d'envisager une clientèle potentielle intéressante. De plus, l'aménagement d'itinéraires doux entre les zones habitées et la zone commerciale amélioreront son accessibilité.

## B. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Hourquettes »

### 1. Motif de la modification de la zone 2AU

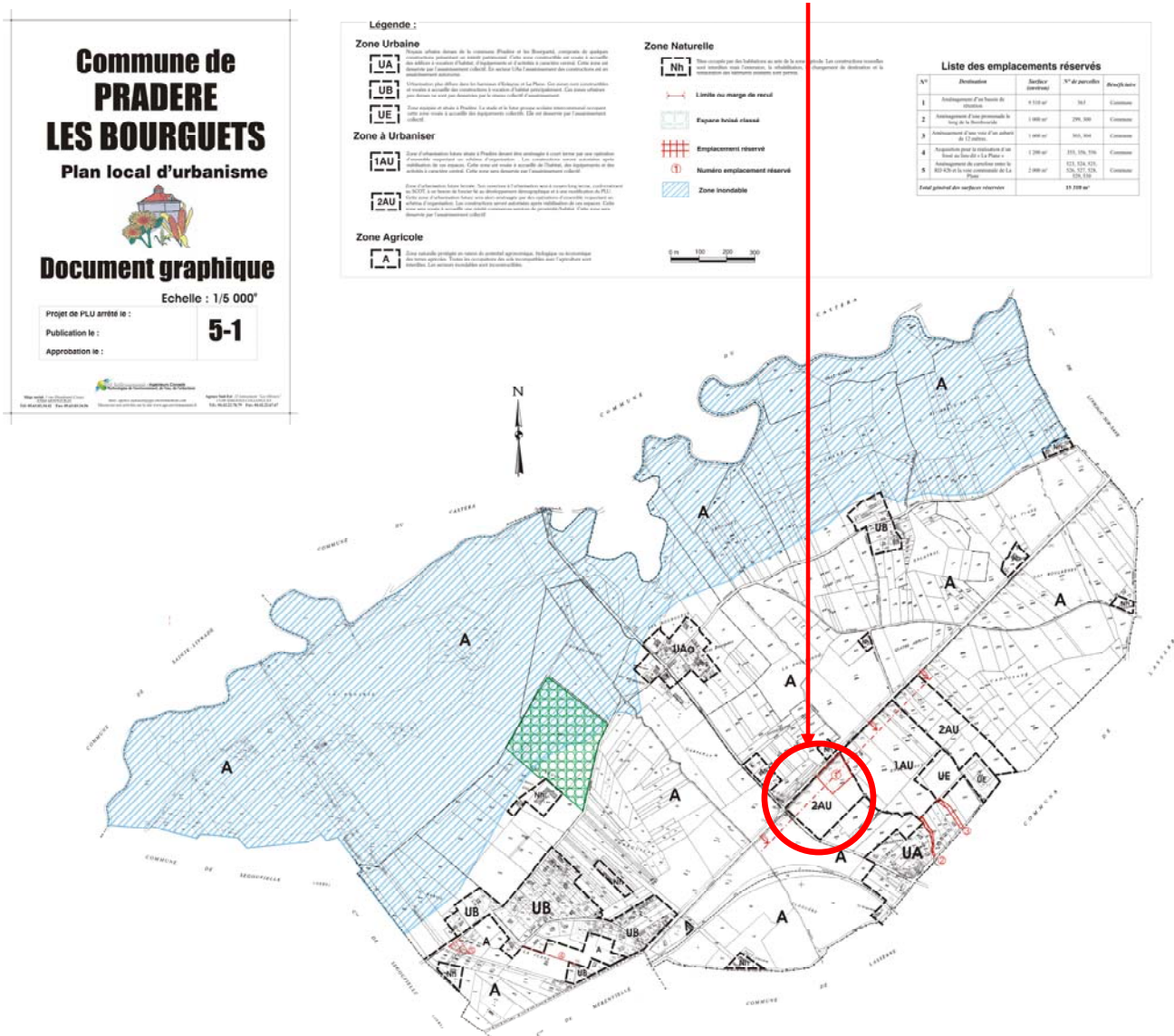
La quasi-totalité de la zone 1AU au nord du village a été aménagée et les lots commercialisés.

Lors de la révision du PLU, la commune de Pradère-les-Bourguets avait phasé l'aménagement et l'urbanisation du village afin d'intégrer au fur et à mesure les nouveaux habitants au sein de la collectivité. Une zone 2AU avait été prévue en continuité Ouest (4,2 ha) et constitue une extension à moyen-long terme pour le développement de Pradère-les-Bourguets.

Cet espace stratégique avait été réservé et gelé pour éviter tout aménagement ou occupation des sols pouvant rendre plus difficile techniquement ou onéreux la réalisation d'un développement urbain de qualité.

La zone avait un COS 0, c'est-à-dire qu'elle ne pouvait pas être ouverte à l'urbanisation tant qu'une modification du PLU ne fut entreprise.

Aujourd'hui, la commune souhaite donc ouvrir la zone 2AU à l'Ouest du village afin de poursuivre le développement urbain en toute cohérence en respectant notamment les principes de l'orientation d'aménagement.





La zone à l'ouest du lotissement des « Grands Chênes » a des voies publiques et des réseaux à proximité, cependant elle ne dispose pas d'un accès sécurisé sur la RD42. De plus, son aménagement ne pourra être possible qu'après la réalisation de l'opération de la zone 1AU conformément au rythme de développement prévu au sein de la vallée de la Save.

Cette zone à vocation économique et résidentielle devra prendre en compte diverses orientations définies dans l'orientation d'aménagement du PLU :

- l'aménagement d'un carrefour sécurisé sur la RD 42 constituant l'entrée principale au nouveau village.
- un pôle commercial et de services de proximité mélangé à l'habitat à l'entrée de la commune au carrefour RD42/ RN224.
- les constructions devront être implantées à 50 mètres minimum de l'axe de la RN224.
- A l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

#### Accessibilité/Les réseaux

##### × La desserte/accès :

La zone 2AU sera desservie par le prolongement de la voie structurante Est-Ouest.

La sortie sur la RD42 sera aménagée : La sécurisation du carrefour de la RD42 avec la future entrée de la zone d'aménagement pourrait être initiée par l'aménagement d'un carrefour (tourne à gauche ou mini-giratoire...). Ce carrefour devra présenter une bonne visibilité. L'aménagement de ce carrefour serait une opportunité pour l'agglomération de réduire la vitesse des usagers à l'entrée de Pradère-les-Bourguets et Lasserre.

L'urbanisation en continuité du village va accroître la circulation de véhicules sur des voies recevant aujourd'hui un trafic relativement faible. Le chemin d'Emplume (au sud) sera élargi par le busage des fossés au nord de la voie pour l'aménagement de cheminements piétons. Les travaux ont débuté en mars 2012.

##### × L'alimentation en eau potable :

La zone 2AU « Hourguettes » peut être alimentée :

- par la conduite Ø 125 provenant du chemin d'Emplume et desservant le lotissement « Les Grands Chênes »
- par la conduite Ø 125 présente sous la RD42.

##### × L'alimentation en électricité :

Un poste de transformation a été réalisé au cœur du lotissement « Les Grands Chênes ». Le réseau électrique pourra être étendu vers la zone 2AU « Hourguettes ».

##### × L'assainissement des eaux usées :

Le lotissement « les Grands Chênes » est raccordé en gravitaire au réseau d'assainissement collectif.

Celui-ci sera prolongé à la zone 2AU Hourguettes.

##### × L'assainissement des eaux pluviales :

Conformément au Schéma d'assainissement pluvial un bassin de rétention sera réalisé le long de la RN224. Des noues sont également envisagées le long de la RN224 et la RD42.

### 3. Les adaptations du dossier de PLU

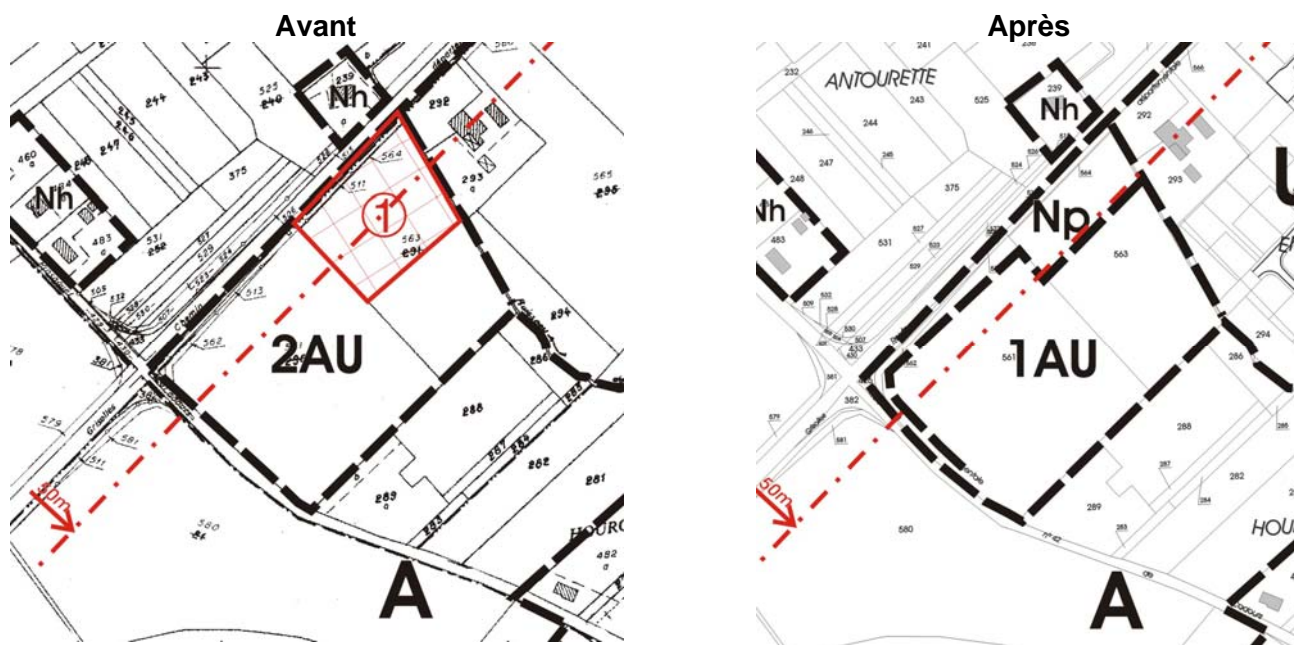
#### **a. Le document graphique**

Pour pouvoir autoriser l'aménagement et la construction au sein de ce secteur, la modification a reclassé la zone 2AU (4,2 hectares) en 1AU (3,3 ha).



La partie de la zone 2AU devant recevoir le bassin rétention et les noues sera classée en Np (0,9 ha) afin de conserver cet espace non bâti. L'emplacement réservé n°1 sera supprimé car la réalisation de l'opération sera d'initiative privée et la commune ne souhaite pas intervenir.

Suppression de l'emplacement réservé pour le bassin de rétention. La maîtrise de l'opération étant d'initiative privée, la commune n'a pas besoin d'acquérir ce terrain destiné à accueillir un dispositif de rétention pluviale paysagé. Le classement en Np de cet espace et sa destination dans l'orientation d'aménagement cadrent suffisamment l'évolution de cet espace.



**b. Le règlement**

**\* La zone 1AU**

Règlement	Dispositions du règlement	Objectifs du PLU
<b>Article 1 et 2</b>	<p>Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et le règlement.</p> <p>Il s'agit d'une zone vouée à accueillir de l'habitat et des activités économiques compatibles (commerces - services, équipements publics, bureaux, hôtel restaurant...).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation au sein du pôle commercial prévues par l'orientation d'aménagement ne seront autorisées qu'à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* L'habitation soit secondaire dans l'opération à but économique.</li> <li>* L'habitation soit intégrée à l'activité commerciale et que le rez-de-chaussée soit à usage économique.</li> </ul> <p>10% de la Surface de plancher seront affectés à des logements locatifs sociaux.</p>	<p>Urbaniser en continuité des quartiers existants par une planification souple (orientation d'aménagement) garantissant une cohérence et une continuité du tissu urbain s'intégrant dans le temps et dans l'espace.</p> <p>Encourager une vocation mixte du village pour rechercher un meilleur équilibre habitat-emploi ou nécessaire à la vie sociale. Les activités présentant des nuisances incompatibles avec l'habitat pourront être refusées.</p> <p>Autoriser la construction d'habitation uniquement dans des formes proches du commerce de détail traditionnel.</p> <p>Conformément à la loi Engagement National pour le Logement et au PLH, la commune favorise une mixité sociale pour pérenniser les équipements publics.</p>



<p><b>Article 3</b></p>	<p>Le gabarit de la voie structurante Est-Ouest (emprise de 12 mètres) a été fixé.</p> <p>Les gabarits des autres voies nouvelles ont été fixés de manière assez souple (adaptés aux usages et aux ramassages des déchets).</p>	<p>Pour garantir la mixité des déplacements, la mise en scène du centre du village (plantations) et le stationnement avec des voies structurantes.</p> <p>Les futures voies du village doivent partager l'espace entre les automobiles et les déplacements doux. Toutefois, l'emprise de cet espace reste souple.</p>
<p><b>Article 4</b></p>	<p>Toute opération nouvelle doit garantir l'écoulement dans un réseau séparatif, la rétention des eaux pluviales sur son terrain ou le rejet dans le réseau pluvial à réaliser en conformité avec le schéma pluvial.</p> <p>Les constructions nouvelles devront être raccordées à l'assainissement collectif.</p>	<p>Les eaux de pluie (de toitures...) peuvent être collectées dans un réseau, cependant afin de réduire les consommations d'eau potable, les eaux de pluie devront être réutilisées pour un usage domestique (arrosage, chasse d'eau...).</p>
<p><b>Articles 6, 7 et 8</b></p>	<p>Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement de l'emprise publique ou entre 3 et 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.</p> <p>Implantation mitoyenne possible sur une limite séparative du terrain. Les piscines ne peuvent s'implanter à moins de 2 mètres des limites séparatives.</p>	<p>Cette règle fixe une distance maximale correspondant aux dimensions d'une cour. L'implantation ou le recul par rapport aux voies nouvelles peut varier selon le paysage urbain souhaité en compatibilité des orientations d'aménagement. La zone accueillera une plus grande diversité de formes urbaines et de paysages urbains.</p> <p>Garantir une gestion économe de l'espace tout en respectant les formes urbaines traditionnelles.</p>
<p><b>Article 10</b></p>	<p>La hauteur est de 7 mètres sous sablière.</p>	<p>Conserver la hauteur générale et favoriser la densification par la construction en élévation.</p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p>L'aspect extérieur est réglementé pour permettre l'évolution du tissu urbain en harmonie avec l'existant et l'expression d'architecture nouvelle.</p>	<p>Les règles n'ont pas défini d'archétype de construction afin que la créativité soit permise dans ce futur village. La construction de ces zones pourrait également faire l'objet de démarches non traditionnelles destinées à répondre à des approches environnementales. Cependant, l'environnement devra être respecté et aussi la culture bâtie locale notamment sur 3 points principaux (tons des façades, clôtures). L'étude architecturale devra rendre compte du respect de l'environnement de ces nouvelles techniques.</p>
<p><b>Article 13</b></p>	<p>Les plantations existantes sur les espaces non bâties doivent être maintenues ou remplacées si le projet l'impose. Celles qui ne peuvent être conservées pour des impératifs d'organisation peuvent être quantifiées et remplacées par des surfaces ou linéaires équivalents.</p> <p>La règle impose l'aménagement d'espaces verts publics notamment la coulée verte.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être</p>	<p>La présence végétale est à affirmer et développer dans toutes les futures opérations d'urbanisation. La réalisation d'espaces verts est obligatoire pour toutes constructions nouvelles (jardin et espaces verts privés) et pour toutes les opérations d'ensemble (jardin et espaces verts publics). Ces espaces verts pourraient parfois remplir la fonction de rétention du ruissellement pluvial.</p> <p>Paysager les aires de stationnement pour</p>

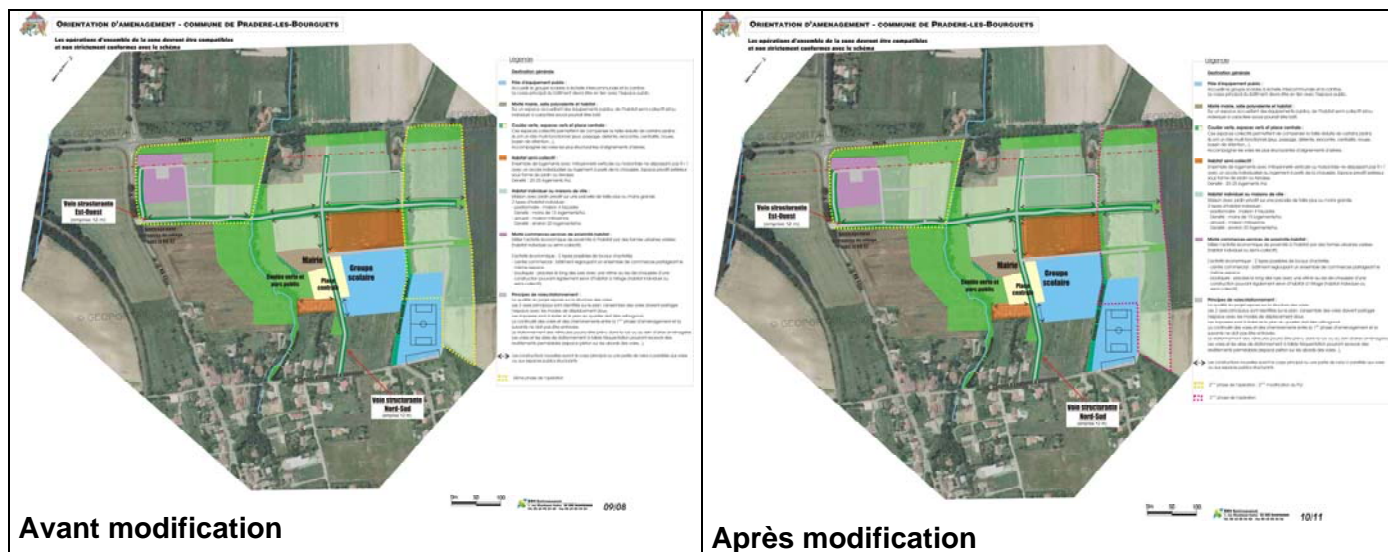
<b>Article 14</b>	plantées d'arbres de haute tige. Le COS est réglementé à 0,35	améliorer leur qualité paysagère. Le COS est fixé pour maîtriser l'urbanisation et son potentiel d'accueil en cohérence avec le marché, le PADD et le SCOT.
-------------------	--	--

× **La zone NP**

Le règlement n'autorise que les installations nécessaires pour le stockage/infiltration des eaux pluviales. Sa surface est de 0,9 hectare.

**c. L'orientation d'aménagement**

L'espace devant accueillir le bassin de rétention des eaux pluviales et les noues ont été mieux identifiés.



4. Les emplacements réservés

<b>1</b>	<i>Aménagement d'un bassin de rétention pour le bassin versant n°1/ <b>Création d'un bassin paysagé de rétention des eaux pluviales ayant un volume de stockage de plus de 2300 m<sup>3</sup>.</b></i>	<i>L'emplacement réservé est supprimé car la réalisation de l'opération sera d'initiative privée et la commune ne souhaite pas intervenir.</i>
----------	--	--

**C. Le classement du lotissement des Grands Chênes en UC et le reclassement d'une partie de la zone 1AU en 2AU**

1. Rappel du contexte

Cette zone, limitrophe à la zone UA du PLU au lieu-dit « Embernadet », est destinée à assurer le développement et le renforcement organisé du village de Pradère-les-Bourguets à court terme.

L'urbanisation de ce site offre l'opportunité à la commune de Pradère-les-Bourguets de :

- × Canaliser la pression foncière, en donnant l'opportunité de développement urbain aux abords des principaux équipements à vocation communale et intercommunale. En concentrant son développement urbain en continuité directe du village, la commune épargne l'espace rural situé au Nord de la RN224 et à l'Est du chemin rural. Elle ne consomme que les espaces agricoles condamnés par la pression urbaine Pradère-Lasserre et l'enclavement des infrastructures.
- × Optimiser le réseau de cheminements en s'appuyant sur les corridors d'échanges (vallées, bois), pour mettre en liaison les différents centres d'intérêt (sport, loisirs, gare, équipements...).

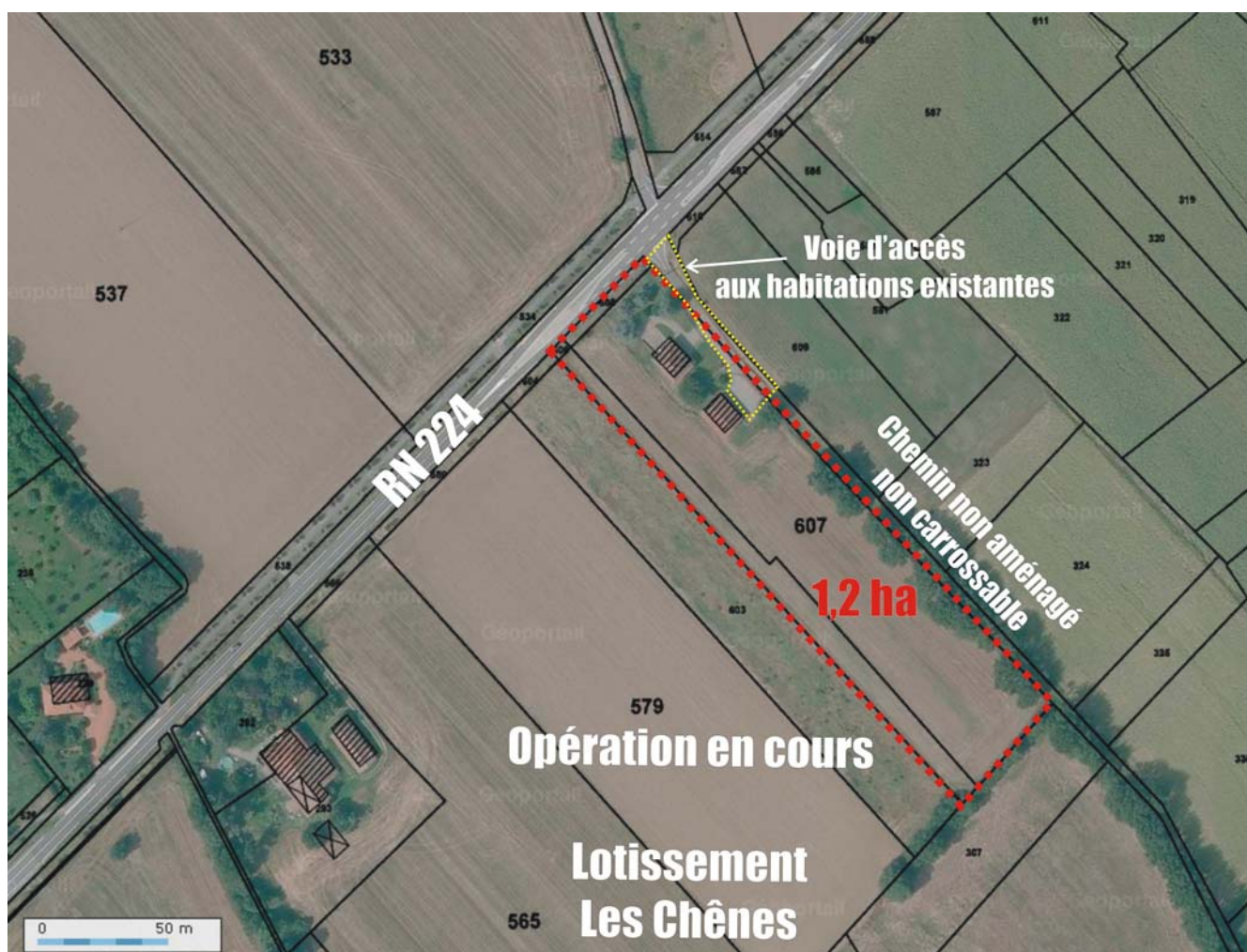
## 2. Objectif et justification de la modification

La zone 1AU a fait l'objet d'un aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU. Le permis d'aménager a été accordé le 20 juin 2011.

Aujourd'hui, l'ensemble de la zone est équipé et est en cours de commercialisation.

Toutefois, une partie de la zone 1AU au nord-est (d'une surface de 1,2 hectare) doit être déclassée en 2AU car :

- les propriétaires ne sont pas disposés pour le moment à urbaniser les terrains alors que la commune a besoin de constructions nouvelles pour amortir ses investissements publics (groupe scolaire, assainissement collectif).
- les terrains déjà bâtis ne peuvent pas être densifiés tant qu'un accès différent à celui existant ne sortant plus sur la RN224 n'est pas aménagé.



Afin d'être cohérent avec la réglementation, les besoins de financement et de clarifier la situation de cette zone, le document graphique doit s'adapter.

## 3. Les adaptations du dossier de PLU

### a. Le document graphique :

Selon les dispositions de l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme :

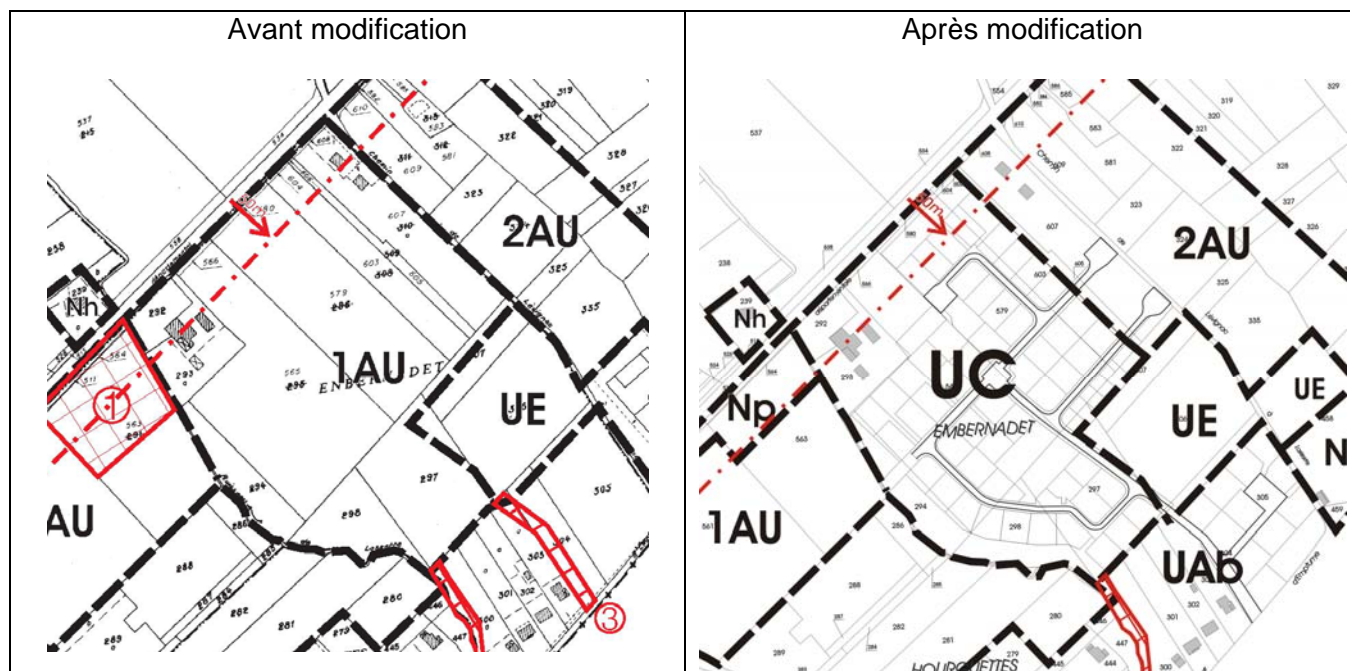
« peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Peuvent être classés en zone urbaine :

- × les secteurs déjà urbanisés de la commune,
- × les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés mais qui disposent des équipements publics suffisants pour admettre des constructions.

Les travaux de viabilisation étant prochainement terminés, la commune souhaite mettre à jour son PLU et identifier le lotissement des « Grands Chênes » comme un espace urbain :

Une zone UC (7,7 ha dont 0,7 ha lié à l'occupation de la ferme ancienne) est créée à la place de la zone 1AU sauf la partie Nord-Est de la zone 1AU qui a été classée en 2AU (1,2 ha).



### **b. Le règlement :**

Le règlement de la zone 1AU a été transposé dans le nouveau chapitre de la zone UC.

## **D. Prise en compte des prescriptions supra-communales**

### **1. Compatibilité avec le SCOT Grande Agglomération Toulousaine**

Le SCOT Grande Agglomération Toulousaine, en cours d'enquête publique, souhaite autoriser un développement mesuré des espaces périurbains de l'agglomération.

Dans le Document d'Orientation Générale du SCOT, les territoires d'extension urbaine sont traduits par des pixels qui visent à déterminer les capacités d'accueil de la commune concernée.

Principe du pixel :

- il définit un potentiel brut<sup>1</sup> de l'extension urbaine (1 pixel équivaut à 9 hectares)
- il donne la position géographique quant à l'extension urbaine
- il définit la vocation de l'extension urbaine
- il définit une densité de l'extension urbaine.

<sup>1</sup> La densité brute : elle intègre les voies, les espaces publics, les équipements collectifs et espaces verts.



La commune de Pradère-les-Bourguets dispose de 2,5 pixels mixte en continuité du village :

Les densités recommandées :

½ pixel devant présenter une densité moyenne de 55 individus par hectare (soit 15 logements /hectare)

2 pixels devant présenter une densité maximale à 30 individus par hectare (soit 10 logements par hectare).

Extrait de la carte du SCOT arrêté :  
Les cohérences naturelles et urbaines\_auat

Traduction des objectifs du SCOT sur la commune de Pradère-les-Bourguets :

La commune dispose d'une capacité foncière en extension urbaine de 22,5 hectares.

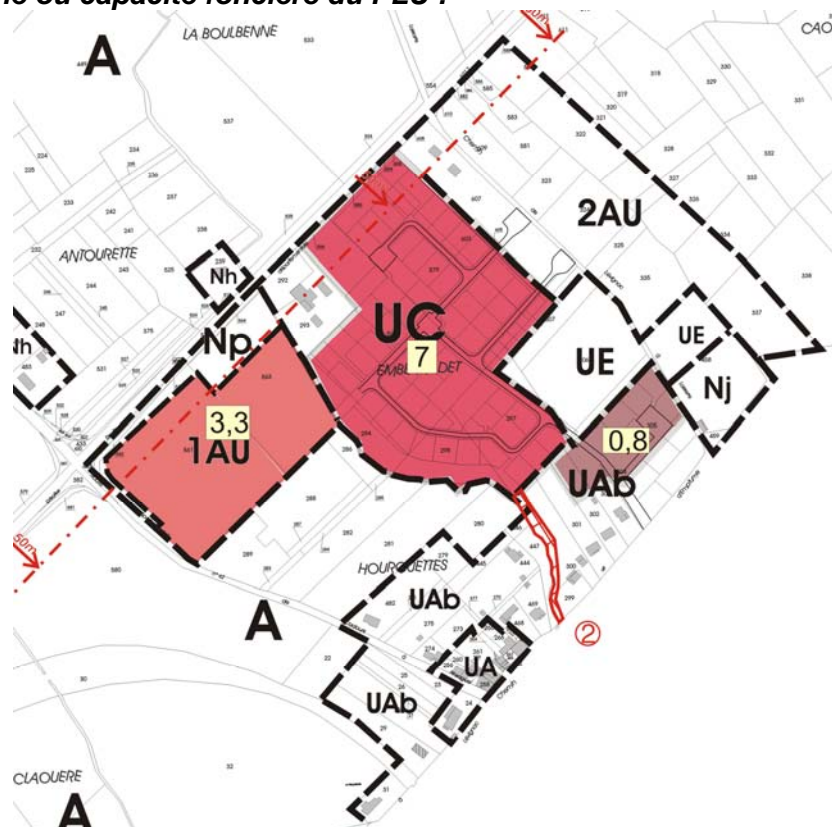
Selon les prescriptions du SCOT, la commune ne pourra consommer que 50% de cette capacité avant 2020 (les 50% restants sont prévus pour après 2020).

Dans le PLU de Pradère-les-Bourguets, la zone UE située au lieu-dit « Embrenadet », destinée à accueillir des équipements collectifs d'intérêt communal et intercommunal liés notamment à l'éducation, aux sports, aux loisirs, à la culture et aux équipements nécessaires au regroupement intercommunal, ne compte pas dans les espaces d'extension urbaine définis par le SCOT.

En effet selon le DOG, les zones AU et U non bâties isolées de moins de 3 ha et celles visant à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif inscrits dans les POS/PLU au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ne sont pas traduits en pixels.

La modification du PLU porte sur l'ouverture d'une zone AU présentant une surface de 4,2 ha dont 0,9 ha sont réservés à accueillir un bassin et des noues de rétention pluviale des eaux du village et de la future opération.

**Espace consommé ou capacité foncière du PLU :**



Zones du PLU	Espace/capacité foncière consommée (en ha)
UA Emplume	0,8
1AU Embernadet	7
1AU Hourguettes	3,3
<b>TOTAL</b>	<b>11,1</b>

La modification du PLU de Pradère-les-Bourguets est compatible avec le futur SCOT.

2. Compatibilité avec le PLH de la Communauté de Communes de la Save-au-Touch

La Communauté de Communes de la Save-au-Touch a élaboré un Programme Local de l'Habitat (PLH).

La modification du PLU anticipe la période 2016-2020 avec l'ouverture de nouveaux terrains à bâtir en accession à la propriété et en locatif social.

Toutefois, la communauté de communes de la Save-au-Touch a pris une délibération le 20 janvier 2011 précisant que les petites communes rurales, dont le développement de l'habitat est parfois conditionné par la création d'équipements importants (école, station d'épuration, restauration scolaire..) pour le financement desquels il est nécessaire de prévoir des programmes de construction spécifiques bénéficient d'un système dérogatoire. Ces investissements lourds imposent un équilibre financier par un programme d'accueil de nouveaux habitants.

**Tableau de synthèse**

	2010 - 2015			2016 - 2020			2010-2020		
	total logts	logts sociaux		total logts	logts sociaux		total logts	logts sociaux	
Leguevin	493	180	36,5%	446	118	26,5%	939	298	31,7%
Plaisance	595	357	60,0%	701	250	35,7%	1296	607	46,8%
Salvetat	385	172	44,7%	100	40	40,0%	485	212	43,7%
s/total com urbaines	<b>1473</b>	<b>709</b>	48,1%	1247	408	32,7%	2720	1117	41,1%
Lasserre	50	11	22,0%	50	10	20,0%	100	21	21,0%
Lévignac	145	12	8,3%	175	16	9,1%	320	28	8,8%
Mérenvielle	43	5	11,6%	34	2	5,9%	77	7	9,1%
Pradère	78	8	10,3%	99	9	9,1%	177	17	9,6%
Ste-Livrade	11	1	9,1%	12	1	8,3%	23	2	8,7%
s/total com rurales	<b>327</b>	<b>37</b>	11,3%	370	38	10,3%	697	75	10,8%
<b>total CCST</b>	<b>1800</b>	<b>746</b>	41,4%	1617	446	27,6%	3417	1192	34,9%

soit par an		
com urbaines	246	118
com rurales	55	6
<b>total CCST</b>	<b>300</b>	<b>124</b>

<b>Objectif SCoT / PLH</b>	
2010 - 2015	<b>total : 1 800 à 2 100 logts</b>
soit par an	300 à 350 logts
2010 - 2015	<b>tot logts sociaux : 780 à 840</b>
soit par an	133 à 143 logts

quat / PLH Save au Touch - Adoption du projet de PLH : Conseil de Communauté du 20 janvier 2011

Le système dérogatoire doit permettre à ces communes, sans dépasser les potentiels prévus, de ne pas être contraintes par les projections prévues jusqu'à 2020 dès lors que des équipements importants, tels que ceux mentionnés sont engagés par ces mêmes communes (cf rapport du commissaire-enquêteur – pièce1).

La modification du PLU de Pradère-les-Bourguets correspond à ce cas de figure car ces nouvelles constructions sont nécessaires dans le financement/amortissement de l'assainissement collectif.

## E. Incidence de la modification

### 1. Sur l'environnement naturel

#### a. Les impacts sur le sol

##### o La gestion économe du foncier

Le territoire de la commune de Pradère-les-Bourguets n'a pas de ressources foncières sans limites. Il faut partager cet espace entre les territoires urbains, les espaces agricoles, les zones à risques et les infrastructures.

En aménageant et en urbanisant cet espace proche du village, la commune opte pour une meilleure gestion du foncier et un étalement urbain ainsi limité. La situation de cette zone AU en continuité des secteurs urbanisés évite que la consommation urbaine ne morcelle les terres agricoles et en bloque l'accès.

De la même manière, en prévoyant l'installation d'un assainissement collectif, la commune envisage de réduire les surfaces destinées à l'urbanisation conformément à la doctrine de l'État relative à l'urbanisme et l'assainissement non collectif.

#### b. Les impacts sur le milieu naturel et le paysage

##### o Les secteurs à enjeux écologiques

L'urbanisation des futurs espaces en continuité des zones 1AU représente un enjeu mineur en terme de biodiversité. En effet, cet espace est anthropisé et accueille rarement des espèces sauvages. Toutefois l'effet global du projet d'aménagement du village est l'artificialisation du milieu naturel :

- \* modification du régime hydraulique des eaux de surface et des eaux souterraines,
- \* destruction et / ou imperméabilisation des sols,
- \* destruction de végétation naturelle et agricole,
- \* perte de milieu de vie pour les espèces animales,
- \* modification du paysage : passage du rural-agricole vers de l'urbain.

La vallée de la Save, les ruisseaux de Lasserre et de la Clauouère et les espaces agricoles sont indissociables et constituent un milieu de vie pour certaines espèces.

##### o Les mesures prises par la modification du Plan Local d'Urbanisme

La modification du PLU de Pradère présente une incidence limitée sur l'environnement et notamment sur la perte de terres agricoles.

Toutefois, la vallée du ruisseau de Lasserre reste préservée et n'est pas directement impactée par le projet (orientation d'aménagement). En effet, la future opération d'urbanisation conserve un espace tampon entre les espaces urbanisés et le lit du ruisseau.

Le ruisseau de Lasserre : La ripisylve et la végétation riveraine sera conservée, elle est suffisamment fournie. La commune souhaite conserver et/ou de créer une trame végétale minimum à base d'espèces locales afin d'atteindre plusieurs objectifs :

- \* conservation d'une diversité végétale pour elle-même ;
- \* conservation de milieux de vie variés pour la faune sauvage ;
- \* conservation-création de cheminements pour la faune afin de permettre les échanges avec les milieux voisins (zone perméable pour la faune) ;
- \* favoriser la régulation des eaux pluviales ;
- \* faciliter l'intégration paysagère de l'ensemble dans son environnement et créer une qualité paysagère interne.

La mise en place d'une trame végétale le long du ruisseau de Lasserre est l'élément clef pour minimiser les impacts d'un tel aménagement sur le milieu naturel. En effet, une coulée verte a été définie au sein de la principale opération d'urbanisation de la commune. Ce cours d'eau représente un



enjeu paysager et environnemental fort pour la commune et constitue également un corridor écologique et biologique important communicant avec les communes voisines.

Son intégration dans le projet communal et au sein des futures opérations d'aménagement dès l'esquisse des principes d'aménagements est le meilleur gage de réussite.

Mais cette réussite ne peut être atteinte sans beaucoup de sérieux et d'attention dans les étapes suivantes : transcription dans les documents d'exécution, choix des entreprises de terrassements, des entreprises « espaces verts », suivi terrain du chantier, coordination entre les différentes entreprises et tout ceci aux différentes étapes successives d'aménagement.....

#### Les mares et zones humides :

Les mares seront aussi conservées ou recrées afin de préserver des zones propices aux batraciens notamment et au développement de la flore hydrophyte et héliophyte.

Les bassins d'écroulement des orages prévus au sein des zones Np pourront aussi servir de milieux de substitution aux actuels fossés agricoles.

#### Compléter le réseau végétal existant par un réseau végétal d'envergure :

Cet ensemble basé sur l'existant doit être complété par un réseau végétal d'envergure répondant à 2 critères :

- \* une bande végétalisée le long de la RN224 : elle permettra de gérer la relation paysagère avec la RN224, de « récupérer » les animaux traversant la route permettant une circulation nord-sud mettant en relation la vallée de la Save et du ruisseau de Lasserre.
- \* une coulée végétalisée au centre du futur village créant une continuité boisée avec Les Hourguettes et Lasserre : Un boisement existe le long du ruisseau de Lasserre mais celui-ci pourra être complété. Il permettra de gérer la relation paysagère avec la zone agricole à l'ouest du village, de « récupérer » les animaux traversant la zone et de leur permettre de transiter en « douceur » vers la zone agricole ouest .

### **c. Les impacts sur la ressource en eau**

#### o Préserver la qualité de l'eau

Conformément à la directive européenne, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 engage la responsabilité des communes vis-à-vis du traitement des eaux usées. L'article 35 demande à la municipalité de distinguer les zones où un réseau collectif est prévu de celles où l'assainissement autonome devra se pratiquer.

Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les rejets polluants dans les milieux naturels sont ainsi limités.

#### o Compenser les effets de l'imperméabilisation pour limiter le risque d'inondation et préserver la ressource en eaux superficielles

L'augmentation de l'imperméabilité des sols engendrés par les emprises de voies et de constructions entraînent une augmentation des débits ruisselés et une intensification des phénomènes d'inondation aval.

Cette réflexion sur le ruissellement pluvial a un impact fort sur l'aménagement du village. Les orientations du PLU et la nouvelle zone NP prévoient l'implantation de bassins de rétention et de noues dans l'opération d'aménagement d'ensemble en continuité du village. L'aménagement d'espaces verts et de la coulée verte pourront diminuer le phénomène d'imperméabilisation des sols en retenant et en ralentissant le ruissellement pluvial. Ces solutions se voudront intégrées au paysage et auront pour objectif qu'aucune goutte tombée sur la zone n'en franchisse les limites.



- La gestion de l'eau doit être garantie pour toutes les nouvelles opérations. La gestion du cycle de l'eau doit être améliorée sur le territoire communal par :
  - Une limitation de l'imperméabilisation des surfaces
  - Une meilleure rétention, réinfiltration ou récupération pour des usages appropriés des eaux de pluies

Les eaux de toiture peuvent notamment conformément au règlement du PLU et de l'arrêté interministériel annexé au dossier, pourraient être récupérées, filtrées puis réinjectées dans les sanitaires ou dans l'entretien des espaces verts publics et privés.

Ce projet devra intégrer dans ses futurs aménagements des mesures compensatoires pour limiter l'impact de cette imperméabilisation future. Le rejet des eaux pluviales devra avoir un impact négligeable sur le milieu naturel ; en cas de fortes pluies, l'impact sera limité du fait de la décantation.

#### d. Les impacts sur la qualité de l'air

- Concentrer le développement urbain à proximité du transport en commun

Le projet de développement urbain de Pradère est prévu à proximité d'une desserte en transport collectif. Le village de Pradère est peu éloigné de la gare ferroviaire de Mérenvielle. Le village de Pradère est relié à la gare par des cheminements doux déjà réalisés le long de la RN224.

- Limiter l'étalement urbain pour réduire les déplacements en voiture

Les orientations du PLU contribuent à la densification de certaines parties de la commune afin de limiter les déplacements en voiture, ces déplacements étant responsables d'une grande part de la pollution atmosphérique, d'émission de gaz à effet de serre et des nuisances sonores. En effet, moins la commune sera étalée, moins les déplacements motorisés seront susceptibles de s'amplifier et plus la pollution atmosphérique sera contenue.

- Renforcer la mixité urbaine

La modification du PLU vise à l'installation et au renforcement d'activités, des services et des équipements collectifs sur le territoire communal afin de conforter la mixité urbaine. Cette dernière peut être considérée comme un atout, puisqu'elle réduit les déplacements vers les villes limitrophes qui sont dotées de services et d'équipements.

- Renforcer la place du végétal en ville

Le principal pôle urbain de la commune (le village) verra un accroissement des espaces verts et de la place du végétal afin de préserver et d'améliorer la qualité de l'air par la préservation de la coulée verte. Le végétal joue un rôle important dans la purification de l'air et régule les excès climatiques.

## 2. Sur l'environnement humain et le cadre de vie :

### a. Les impacts concernant l'habitat

La modification aura un impact sur le développement de l'habitat avec une offre diversifiée en accession à la propriété, locatif et locatif aidé. Les équipements présents (assainissement collectif, groupe scolaire et restaurant scolaire) sont suffisants pour accueillir ces nouveaux arrivants potentiels qui participent à leur financement et leur amortissement.

L'ouverture de la zone à urbaniser autour du village de Pradère offre l'opportunité de proposer :

- des logements de type locatifs (social ou non) et d'accession à la propriété,
- de nouveaux services...

10% des surfaces de plancher des opérations d'aménagement seront destinés pour du logement locatif aidé.

Cette variété de logements et de fonctions garantira un développement durable de la commune.



## b. Les mesures concernant les déplacements et les transports

### o Les effets du Plan Local d'Urbanisme

Le développement urbain aux environs du village entraînera obligatoirement une augmentation du trafic routier sur les voiries communales. L'augmentation sera sensible sur le village avec la construction des nouvelles habitations et des équipements mais surtout sur les axes tels que la RD 42 ou quelques chemins communaux (Chemin d'Emplume).

La gare voyageur de Mérenvielle verra son affluence de voyageurs augmenter avec les déplacements domicile-travail vers Toulouse.

### o Faciliter et sécuriser les déplacements au sein de la commune

Les orientations d'aménagement ont prévu la réalisation de cheminements cohérents pour l'insertion du trafic induit par le développement du village au niveau des voies existantes.

Un carrefour aménagé devra être aménagé sur la RD 42 pour permettre une insertion aisée des habitants du village et des usagers de la zone commerciale.

A court terme et en fonction de l'augmentation réelle du trafic, le réaménagement et l'élargissement du chemin d'Emplume est programmé.

En concentrant les équipements scolaires et de loisirs sur un même site, le déplacement des enfants sera limité et les risques liés à leur parcours réduit.

### o Valoriser les modes de déplacements alternatifs

*Multimodalité* : Dans le développement d'alternatives compétitives au transport routier, un rôle clé revient à la multimodalité. Il s'agit d'une condition essentielle pour prévenir et combattre la congestion et la pollution et pour établir un meilleur coût/efficacité dans l'utilisation des ressources énergétiques.

Le PLU prévoit une multiplication de cheminements au sein des espaces urbains afin de favoriser les modes de déplacements doux. L'objectif de sécurisation de tous les modes de déplacements sur la commune vise également à inciter les habitants à valoriser les modes de déplacements doux (piétons, vélo, etc.) dans leurs petits trajets quotidiens.

Le développement urbain à proximité de la gare de Mérenvielle permet d'optimiser un service cohérent de transport ferroviaire pour les habitants vers l'agglomération toulousaine.

De plus, la gare ferroviaire de Mérenvielle est accessible à pieds.

Pour répondre au problème de l'accroissement des mobilités, un ramassage est prévu pour conduire les enfants vers le groupe scolaire et les équipements sportifs.

## c. Les effets concernant l'environnement sonore

Le PLU prévoit un renforcement des modes de déplacements doux sur la commune pour améliorer l'environnement sonore et réduire les nuisances.

Les constructions nouvelles des zones 1AU ne pourront pas s'implanter à moins de 50 mètres de la RN 224.

De plus, l'orientation d'aménagement autorise la mise en place d'aménagement « coupe-bruit » (merlon, végétation) le long de la route nationale 224.

En diversifiant l'offre de déplacement et en aménageant 2 entrées minimum pour l'extension du village, le trafic sera fluidifié et engendrera moins de nuisances sonores.

Les orientations du PLU favorisent la mixité urbaine en rapprochant emploi-habitat. Ce choix exige que des mesures tendent à un équilibre entre la diversité et les périodes d'émission des sources sonores soient envisagées : privilégier à proximité de l'habitat, les activités tertiaires et les activités commerciales ne nécessitant pas de livraisons nocturnes ou les activités artisanales n'utilisant pas de matériel bruyant.

D'ailleurs, le règlement spécifie que les constructions à usage d'activités économiques et leurs extensions sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone des lieux avoisinants et qu'elles ne soient source de nuisances pour l'environnement immédiat.



#### d. Les mesures en faveur du paysage et du cadre de vie

##### ○ Aménager les espaces à urbaniser en faveur d'une qualité de vie

L'aménagement de la zone 1AU est une action permettant de réduire l'étalement urbain puisqu'elle privilégie par le biais d'opérations d'ensemble une meilleure organisation donc une meilleure consommation du foncier. En composant ces espaces, les opérations d'urbanisation pourront déployer des espaces publics autres que la voirie améliorant le cadre de vie par l'aménagement de placettes ou espaces verts.

##### ○ Intégrer la qualité paysagère

Les projets d'urbanisation devront lors de leur conception jusqu'à leur réalisation intégrer une démarche de qualité sur le plan paysager et environnemental. La construction de bâtiment en bordure de rue permet de reconstituer un paysage de rue traditionnel et contribue à l'amélioration de la qualité paysagère de la commune.

Pour favoriser la qualité paysagère, le PLU impose dans son règlement la création d'espaces verts pour toutes opérations d'aménagement. Les orientations du PLU prévoient également la création d'une place et d'une coulée verte dans le village de la commune participant à la qualité de l'espace urbain.

##### ○ Assurer une offre d'activités et de services à la population

La modification du PLU autorise l'implantation des services, d'activités et d'équipements nécessaires pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Cette orientation va contribuer fortement à l'attractivité de la commune et au bien-être des habitants.

##### ○ Préserver les espaces naturels

Pour compenser l'impact des futures zones à urbaniser sur l'environnement, le Plan impose au sein d'orientations d'aménagement une coulée verte en bordure du ruisseau de Lasserre.

#### e. Les effets sur l'activité agricole

La modification du Plan Local d'Urbanisme présente un impact d'environ 4 hectares sur des terres cultivées.

Ces espaces vont changer de nature. Toutefois, afin de maintenir une image cohérente avec le territoire alentour, certaines trames boisées vont être conservées (la coulée verte).

#### f. Les mesures en faveur de l'énergie

##### ○ Favoriser les modes de déplacements doux pour limiter la consommation énergétique

Les orientations du PLU ont prévu d'accroître les cheminements doux par des aménagements au sein de la zone 1AU. De plus, la création de services et d'activités dans le centre urbain pourra limiter à terme les mobilités motorisées.

Le règlement du PLU autorise l'installation de panneaux solaires sur les toits pour optimiser au mieux la consommation énergétique.

#### g. Les mesures concernant les déchets

Les orientations d'aménagement ont prévu des espaces publics au sein des nouveaux quartiers (1AU). Ces espaces pourront être utilisés pour améliorer l'efficacité du tri sélectif et de son ramassage sur des points de collecte.

#### h. Le patrimoine archéologique

En l'état des données disponibles, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Midi-Pyrénées indique qu'aucun site ou vestige archéologique n'est connu à ce jour, ce qui n'exclut pas la possibilité de sites non reconnus. La consultation des services archéologiques devra se faire préalablement aux travaux.



## II. AUTORISER L'AMENAGEMENT D'UN JARDIN PARTAGE

### A. Objectif et justification de la modification

La commune de Lasserre, propriétaire du terrain de football, envisage la création d'un jardin partagé à la place.

Le stade était classé en UE. Cette zone avait été définie pour accueillir des équipements collectifs d'intérêt communal et intercommunal créant une nouvelle centralité du village de Pradère.

Une partie de cette zone était déjà occupée par le stade et des terrains de tennis.

L'objectif de cette zone est d'assurer l'évolution des équipements existants et prioritairement la construction du groupe scolaire intercommunal créant une centralité au sein du village de Pradère. En cela, les règles d'urbanisme garantissent une homogénéité du traitement de la zone et ainsi la qualité de son image.

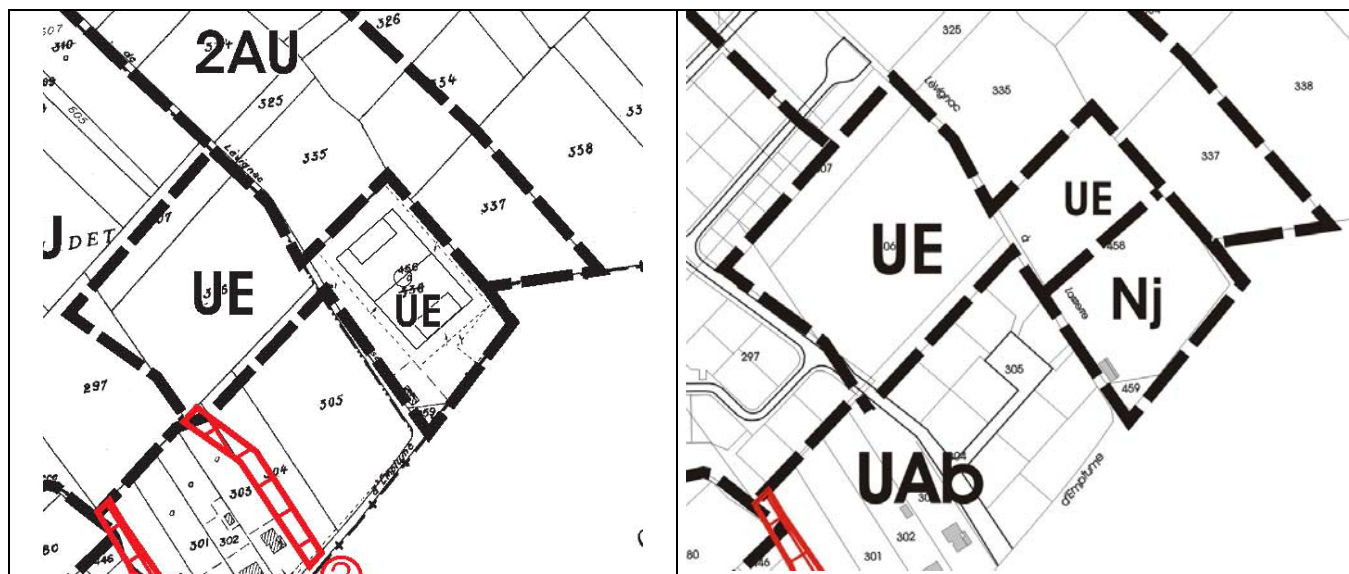
Un jardin partagé : C'est un lieu ouvert sur le quartier qui favorise les rencontres entre les générations et les cultures. Dans ce jardin, respect de l'environnement et développement de la biodiversité sont de mise.

Afin d'avoir son PLU en adéquation avec les projets en cours et par soucis de clarté, la commune souhaite adapter son document graphique.

Cette zone sera peu bâtie. Seules quelques installations légères et une cabane collective sont prévues pour l'entretien et le stockage du matériel.

### B. Les adaptations du dossier de PLU

#### 1. Le document graphique



Afin d'améliorer la cohérence et la faisabilité du projet de jardin partagé, une zone spécifique (Nj) de 8000 m<sup>2</sup> a été créée au sud de la zone UE.

#### 2. Le règlement écrit

Règlement	Dispositions du règlement	Objectifs du PLU
<b>Article 1 et 2</b>	* Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins).	Les aménagements autorisés sont ceux en relation avec l'activité de jardins partagés. La constructibilité sur la zone est limitée à 100



	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins partagés dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHOB sur la totalité de la zone.</li> <li>* L'adaptation et la réfection des constructions et installations existantes.</li> </ul>	<p>m<sup>2</sup> pour les bâtiments communs d'entreposage de matériel<sup>2</sup>. La volonté municipale est de conserver cet espace en jardin.</p>
<b>Article 4</b>	La récupération des eaux de toiture est obligatoire.	Cette disposition permet de réparer ou restaurer si nécessaire les terrains de tennis existants au sud de la zone NJ.
<b>Article 6, 7 et 8</b>	Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un retrait minimum par rapport au domaine public et aux parcelles riveraines.	Les eaux de pluie (de toitures...) doivent être collectées dans une citerne. Ce système réduira ainsi les consommations d'eau potable, grâce à la réutilisation de cette eau pour l'arrosage ou l'entretien du matériel...
<b>Article 10</b>	La hauteur est de 2,5 mètres sous sablière.	Conserver une impression « naturelle » au secteur.
<b>Article 11</b>	Les constructions devront présenter des matériaux ayant un aspect bois. Les tons et les matériaux de toiture devront s'harmoniser avec l'existant. Les toitures terrasses ne sont pas admises.	Limiter la hauteur du bâtiment collectif. La construction devra s'intégrer dans son environnement rural.

### III. MODIFICATION DE LA ZONE UA

#### A. Rappel du PLU

#### **CARACTERE DE LA ZONE UA**

*La zone UA correspond aux noyaux urbains denses de la commune (Pradère, Les Bourguets) composé de constructions présentant un intérêt patrimonial fort. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités à caractère central.*

*L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.*

Elle couvre les 2 noyaux urbains de Pradère-les-Bourguets composés de constructions présentant un intérêt patrimonial et la densité la plus forte de la commune. Les caractéristiques de ces noyaux :

- Les parcelles bâties sont occupées d'anciens bâtiments de fermes, de maisons de ville ou de pavillons ;
- Les parcelles bâties se succèdent le long des voies ;
- Les constructions sont majoritairement composées de 1 à 2 niveaux ;
- Les matériaux utilisés sont généralement traditionnels.

Ces zones UA cernent la trame et la forme urbaine des lieux-dit « Hourguettes » et « Les Bourguets » tout en renfermant quelques dents creuses pouvant être bâties.

L'objectif du classement en zone UA est de développer ces espaces agglomérés

- \* valorisés par des formes urbaines présentant les plus fortes densités de la commune
- \* desservis par les principaux équipements collectifs (voirie, AEP, assainissement collectif).

<sup>2</sup> Ratio pour un abri de jardin à vocation collective : 17-30 m<sup>2</sup> pour environ 30 jardiniers.



Le lieu-dit « Hourguettes » : 7,4 hectares

Ce lieu-dit était classé en UA et NB au POS. Depuis la loi SRU, les zones NB doivent être supprimées car elles étaient des espaces partiellement urbanisés et desservies par les réseaux. Ces zones favorisaient le mitage et la surconsommation du foncier car aucune opération d'ensemble n'était admise. Seul l'habitat dispersé était autorisé sur des parcelles de 2500 m<sup>2</sup> minimum.

Le site des Hourguettes présente le meilleur équipement de la commune et selon le PADD, « les Hourguettes », en complément du lieu-dit « Embernadet », doit assurer la vocation centrale et résidentielle de la commune dans un espace urbain bonifié par son équipement (assainissement par la station d'épuration de Lasserre et services collectifs).

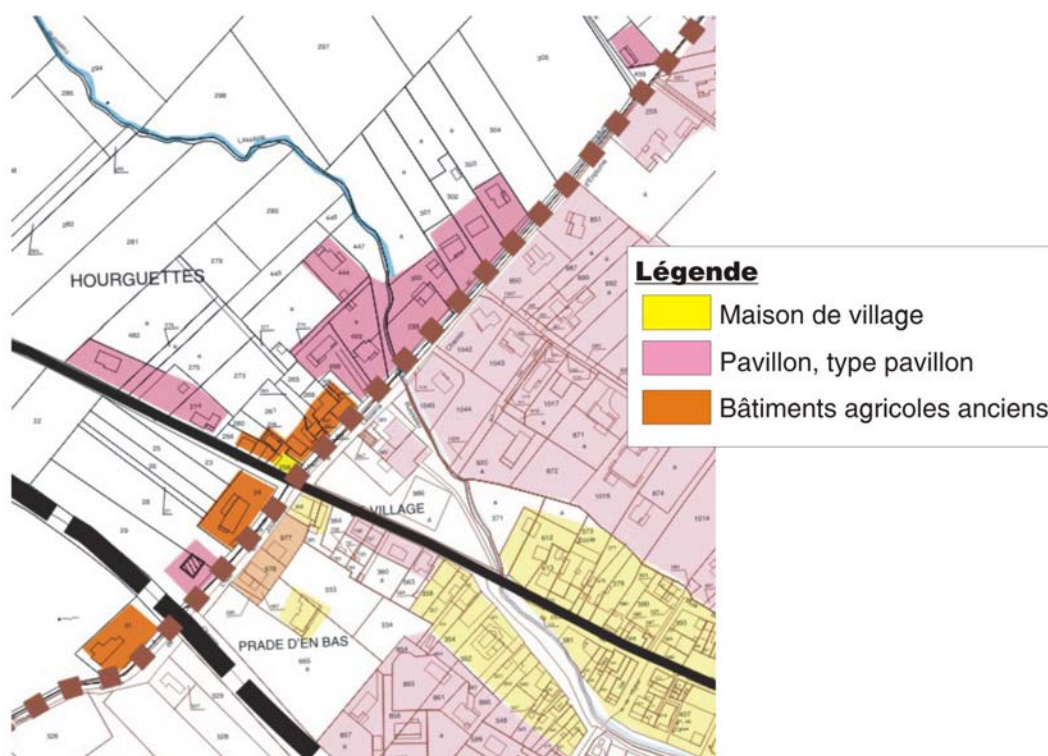
Les formes urbaines et les espaces publics devront être compatibles avec son rôle de centre urbain.

## B. Objectif et justification de la modification

Le projet de modification du PLU consiste à différencier la zone UA en 2 sous-secteurs, afin d'autoriser des règles plus souples aux constructions plus récentes et présentant un tissu urbain plus pavillonnaire que traditionnel.

En adaptant le zonage, la commune souhaite encourager une démarche de développement durable sur les constructions récentes (type pavillon) du village.

## Plan Local d'Urbanisme - commune de Pradère-les-Bourguets TYPOLOGIE DU BATI DU HAMEAU VILLAGE-HOURGUETTES



L'article 11 du PLU avait été défini pour pérenniser la forme urbaine du petit cœur historique de Pradère. Or, les constructions pavillonnaires inscrites dans la zone UA présentent des caractéristiques différentes des bâtiments agricoles anciens et des maisons de ville.

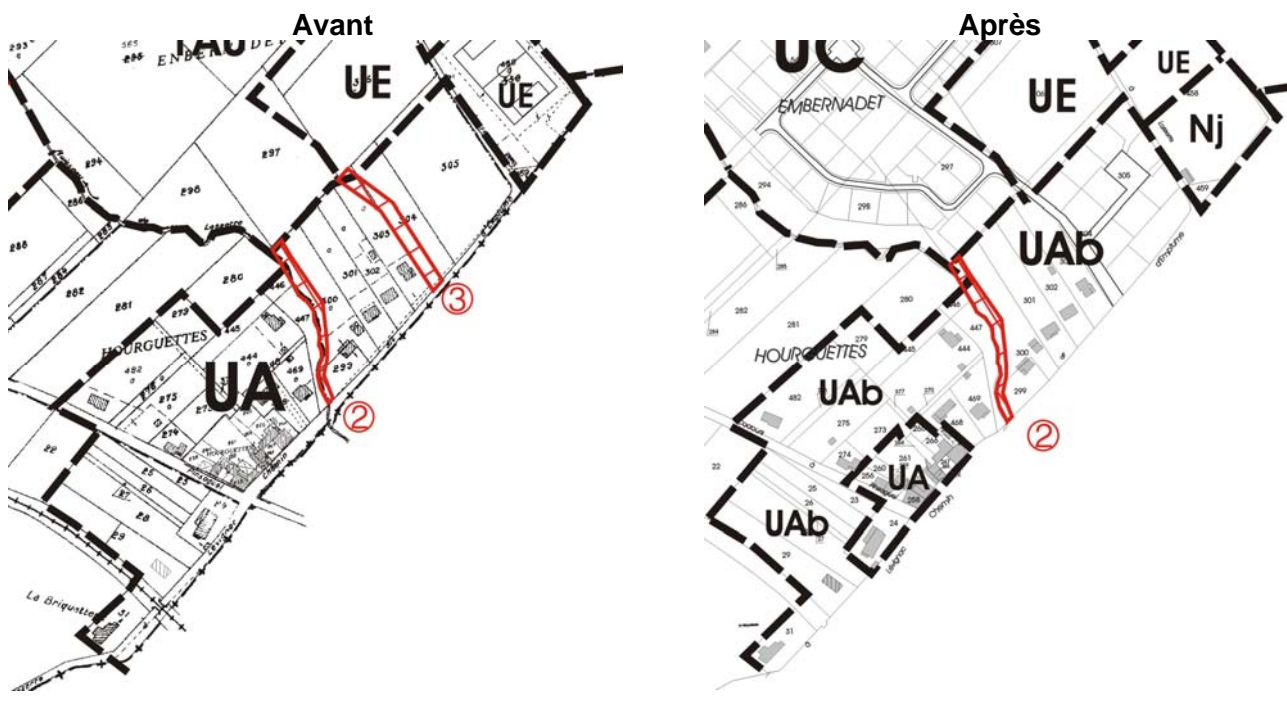
Dispositions du règlement	Objectifs du PLU
<p>L'aspect extérieur des constructions est réglementé en imposant quelques fondamentaux (tons des enduits, toiture, les clôtures...). Concernant les constructions contemporaines, une certaine latitude est consentie mais les volumes, l'orientation et surtout les teintes devront s'harmoniser avec l'existant (nuancier en mairie). Une réglementation plus précise sur les clôtures assure également une homogénéité et une qualité des espaces extérieurs.</p>	<p>Pérenniser la qualité de la culture bâtie communale en organisant une évolution douce des zones UA, dans le respect des diversités de formes et de styles architecturaux.</p> <p>Une unité des clôtures est à rechercher</p>

L'article 11 sera donc différencié entre les 2 secteurs notamment sur les aspects :

- Orientations : Les pavillons existants (au chemin d'Emplume) ont rarement leur façade parallèle à la voie. La commune souhaite plutôt dans ce secteur privilégier l'orientation des bâtiments vers le sud pour bénéficier au maximum de l'éclairage naturel et de l'apport de chaleur (optimisation des caractéristiques bioclimatiques du terrain).
- Toitures : La commune souhaite autoriser les toits terrasses et éventuellement végétalisés pour leurs performances énergétiques<sup>3</sup> et thermiques<sup>4</sup>.
- Ouvertures : Les ouvertures traditionnelles sont plus hautes que larges, toutefois l'orientation actuelle des maisons vers le sud et les recommandations environnementales<sup>5</sup> peuvent être en contradiction avec les formes d'ouvertures traditionnelles.

### C. Les adaptations du dossier de PLU

#### 1. Le document graphique



<sup>3</sup> Un toit terrasse peut être occupé par des panneaux solaires.

<sup>4</sup> Un toit terrasse végétalisé apporte une forte inertie thermique entraînant un confort l'été (fraîcheur dans le volume) et pour l'hiver la possibilité de conserver les calories gratuites accumulées durant les journées ensoleillées.

<sup>5</sup> Au nord, les ouvertures sont réduites pour améliorer l'isolation thermique et éviter les déperditions. Au sud, les façades peuvent avoir de larges ouvertures pour bénéficier de la chaleur et de la lumière.

Afin d'améliorer la cohérence et la faisabilité des projets de constructions en cohérence avec les principes du Grenelle de l'environnement, la zone UA a été divisée en 2 zones distinctes :

- La zone UA correspond à l'urbanisation traditionnelle
- La zone UAb correspond aux constructions pavillonnaires accolées au village.

L'emplacement réservé n°3 est supprimé car la voie a été réalisée.

## 2. Le règlement écrit

La zone UAb ne sera pas soumise aux mêmes règles que la zone UA à l'article 11.

Voir les modifications apportées au règlement pour la zone UAb.

### **ARTICLE UAb 11- ASPECT EXTERIEUR**

#### **1-Généralités**

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leur teinte doivent être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels.

Sont interdits :

- \* L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- \* L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- \* ~~Les toitures à une seule pente pour les habitations.~~

#### **2.- Façades**

##### 1 – Généralités

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Si les façades reçoivent un enduit, il devra être dans les tons des maisons existantes dans les teintes traditionnelles.

Un nuancier est disponible en mairie.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

##### ~~2 – Orientations~~

~~Les constructions nouvelles auront leur façade ou une partie de la façade située le plus près de la voie publique parallèle à la voie.~~

#### **3 - Couvertures-toiture**

~~La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.~~

~~La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.~~

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.

#### **4 - Ouvertures**

~~Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale.~~

~~Les encadrements des ouvertures seront marqués sur une largeur de 18 centimètres par un élément maçonné ou enduit de teinte brique.~~

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) doivent avoir une teinte discrète dans les tonalités les plus



couramment utilisées : Brun rouge, blanc, marron foncé....

Dans le cas de réhabilitation des constructions existantes, les décors accessoires seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

#### **5- Les clôtures**

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- \* par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive
- \* par un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre surmonté d'une grille.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit d'un grillage ou d'une haie vive.

### **D. Les incidences du classement en UAb**

Aucune des modifications du zonage n'a pour conséquence d'accentuer de façon notable les effets sur l'environnement. Ces espaces étaient déjà constructibles lors de la révision générale du PLU.

Le but de ce nouvel article 11 est de favoriser ou d'inciter les pétitionnaires ou constructeurs de bâtiments à intégrer le paramètre de l'économie d'énergie. Des paramètres tels que :

- L'utilisation des matériaux isolant de qualité,
- L'orientation des bâtiments,
- La hauteur des constructions,
- L'intégration de la lumière naturelle dans l'architecture des bâtiments,
- Recourir à des énergies renouvelables (le solaire photovoltaïque ou thermique, géothermie, éoliennes, bois, biocarburants,...)

La modification n'impacte pas les possibilités d'urbanisation et sa cohérence avec le PADD : « Maîtriser et gérer les territoires urbanisés ».

Le patrimoine bâti ne sera pas menacée car les règles d'aspect extérieur (article 11) ont été conservées pour la partie la plus ancienne du village (la zone UA) et du hameau des Bourguets (UAa).

## **IV. UNE ADAPTATION SUR LA REGLEMENTATION CONCERNANT LES ACCES ET LES VOIES POUR LES ZONES UA, UB, UE ET 1AU**

### **A. Motif de la modification**

L'article 3 des zones UA, UB, UE et 1AU réglemente les voies et les accès.

Cependant, la communauté de communes de la Save au Touch a élaboré un cahier des charges de prescriptions d'aménagement pour la collecte des déchets.

Le Conseil communautaire a adopté ce cahier des charges le 9 mars 2009 et a demandé de l'intégrer dans les règlements des PLU des communes membres.

La commune souhaite compléter l'article 3 du règlement du PLU par une obligation de respecter les dispositions du cahier des charges définissant les prescriptions particulières de réalisation des voies et des espaces publics susceptibles d'être intégrés à terme dans le domaine public communal.

## B. Les adaptations du dossier de PLU

Dans le règlement, cette mention sera ajoutée dans les articles 3 des zones UA, UB et 1AU.

### 2-Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent :

- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- respecter les prescriptions de l'EPCI en matière de voirie pour la collecte des déchets par le cahier des charges annexé au règlement.

Cette adaptation ne modifie pas le fond de la règle mais a pour objectif de la rendre plus compréhensible. Elle n'a donc aucun impact sur l'environnement.

## V. MODIFIER LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 5 DE LA ZONE UB ET EXCLURE LES ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES DE SON CHAMP D'APPLICATION

### A. Rappel

L'article 5 du règlement du PLU définit la superficie minimale des terrains constructibles.

L'édition d'une règle de superficie minimale doit être justifiée dans le rapport de présentation et renvoyer aux objectifs d'urbanisme exposés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Cette justification de la règle doit s'inscrire dans les finalités limitativement énumérées par l'article L.123-1, 12°, et qui peuvent d'ailleurs se cumuler :

- ❖ prendre en compte les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- ❖ préserver l'urbanisation traditionnelle ;
- ❖ préserver l'intérêt paysager de la zone.

Lors de la révision du PLU, la doctrine de l'État en matière d'assainissement non collectif imposait une surface minimale de 2500 m<sup>2</sup> pour pouvoir bâtir une habitation à condition de rejeter les effluents au fossé.

Ainsi, l'article 5 de la zone UB imposait :

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logements.

Les parcelles auront une superficie minimum de 2500 m<sup>2</sup> par lot afin d'assurer l'existence d'un dispositif d'assainissement autonome.

La superficie minimale fixée à 2500 m<sup>2</sup> s'applique également à tout terrain issu de divisions constitutives de lotissements ou effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Comme l'article 5 de la zone A imposait

### **ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains accueillant des constructions nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être de 2 500 m<sup>2</sup> minimum.

## **B. Motif de la modification**

Le département de la Haute-Garonne est confronté à une pression foncière importante ainsi qu'à une nature du sol en grande majorité imperméable, rendant impossible une infiltration par le sol des effluents traités.

Pour les services de l'État, au sein des zones destinées à l'assainissement non collectif les possibilités de construction doivent être limitées pour des raisons liées à la salubrité. La nature du sol de Pradère-les-Bourguets ne permettant pas l'infiltration par le sol, la surface constructible ne sera possible qu'à condition que le terrain présente une surface minimale de 2000 m<sup>2</sup>.

La surface minimale nécessaire pour bâtir a donc été diminuée à 2000 m<sup>2</sup>.

L'article 5 du PLU avait prévu que cette disposition de surface minimale « *ne puisse s'appliquer aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de création de logement* ».

Cette exception à l'article a été mise en place afin que les habitations anciennes non concernées par ces surfaces et ne présentant pas la surface minimale requise lors de leur édification puissent continuer à s'aménager.

Toutefois, la construction d'annexe n'a pas été prévue dans cet article et cela a posé quelques difficultés sur certains projets.

### **ANNEXES**

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

La notion d'annexe dépend tout d'abord de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, réserves, celliers, remises et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension, d'autant qu'après leur édification ils ont reçu une destination différente. Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

Il convient donc d'ajouter la notion d'annexe dans les exceptions.

## **C. Les adaptations du dossier de PLU**

En UB :

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article ne s'applique pas aux extensions **et aux annexes** des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de création de logements.

Les parcelles auront une superficie minimum de **2000** m<sup>2</sup> par lot afin d'assurer l'existence d'un dispositif d'assainissement autonome.

La superficie minimale fixée à **2000** m<sup>2</sup> s'applique également à tout terrain issu de divisions constitutives de lotissements ou effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.



En A :

### **ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains accueillant des constructions nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être de **2 000 m<sup>2</sup>** minimum.

## **VI. ADAPTATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UB, 1AU ET A POUR FACILITER LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIFS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

### **A. Rappel du PLU**

L'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Il peut être plus ou moins précis et fixer des prescriptions relatives aux formes de la construction (toitures...) aux ouvertures, aux matériaux (couverture), aux couleurs (teinte des façades si elles sont enduites...).

### **B. Objectif et justification de la modification**

Le projet de modification du PLU consiste à encourager la démarche de développement durable au sein de la commune.

La rédaction de l'article 11 ne doit pas contraindre la mise en place de méthodes ou de dispositifs novateurs dans les performances énergétiques ou bioclimatiques.

Le règlement du PLU imposait également que les couvertures aient une teinte « vieille tuile » afin de conserver le cachet des espaces anciens. Or cette disposition a été imposée au sein des zones UB, 1AU et A du PLU. Ces secteurs sont occupés principalement de constructions récentes, il apparaît aujourd'hui à la commune que cette disposition n'est plus justifiée au sein des zones UB, 1AU et A.

### **C. Les modifications du PLU**

L'article 11 sera modifié sur les aspects concernant la toiture : La commune souhaite autoriser les toits terrasses et éventuellement végétalisés pour leurs performances énergétiques<sup>6</sup> et thermiques<sup>7</sup>.

La mention concernant la couleur vieille tuile sera supprimée.

#### **1. En zone UB :**

#### **Avant modification**

##### **3- Couverture-toiture**

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %. Les constructions principales auront au minimum 2 pentes de toiture.

Les toitures à une pente de toit ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

D'autres matériaux de toiture sont autorisés pour les abris.

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

<sup>6</sup> Un toit terrasse peut être occupé par des panneaux solaires.

<sup>7</sup> Un toit terrasse végétalisé apporte une forte inertie thermique entraînant un confort l'été (fraîcheur dans le volume) et pour l'hiver la possibilité de conserver les calories gratuites accumulées durant les journées ensoleillées.



Les dispositions réglementaires de la zone UB :

### Après modification

#### ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

##### 1- Conditions générales

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leur teinte doivent être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Sont interdits :

- \* L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- \* L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- \* ~~Les toitures à une seule pente pour les habitations.~~

##### 2- Façades

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Si les façades reçoivent un enduit, il devra être dans les tons des maisons existantes dans les teintes traditionnelles. Un nuancier est disponible en mairie.

Les matériaux non traditionnels peuvent être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet au sein de la coloration générale de la commune.

##### 3- Couverture-toiture

Deux types de toitures sont autorisés :

- la toiture traditionnelle :

Les constructions principales devront avoir au minimum 2 pentes de toiture. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

- la toiture contemporaine :

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.

2. En zone 1AU :

### Avant modification

#### ARTICLE 1 AU 11- ASPECT EXTERIEUR

##### 1- Conditions générales

Sont interdits :

- \* L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- \* L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- \* Les toitures à une seule pente pour les habitations.



**2- Façades**

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Si les façades reçoivent un enduit, il devra être dans les tons des maisons existantes dans les teintes traditionnelles. Un nuancier est disponible en mairie.

Les matériaux non traditionnels peuvent être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet au sein de la coloration générale de la commune.

**3- Couverture-toiture**

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

**Après modification****ARTICLE 1 AU 11- ASPECT EXTERIEUR****1- Conditions générales**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

**2- Façades**

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment) est interdit.

Si les façades reçoivent un enduit, il devra être dans les tons des maisons existantes dans les teintes traditionnelles. Un nuancier est disponible en mairie.

Les matériaux non traditionnels peuvent être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet au sein de la coloration générale de la commune.

**3- Couverture-toiture**

Deux types de toitures sont autorisés :

- la toiture traditionnelle :

Les constructions principales devront avoir au minimum 2 pentes de toiture. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

- la toiture contemporaine :

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.

## 3. En zone A :

**Avant modification****ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR**

.....

**1 - Les constructions à usage d'habitation***a – Volumes et formes*

Les constructions doivent respecter la volumétrie traditionnelle locale, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

*b – Toitures*

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

*c – Façades*

Toutes les façades, recevant un enduit, seront dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Un nuancier est disponible en mairie.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

**Après modification****ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR**

.....

**1 - Les constructions à usage d'habitation***a – Volumes et formes*

Les constructions doivent respecter la volumétrie traditionnelle locale, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

*b – Toitures***Deux types de toitures sont recommandés :**

- **la toiture traditionnelle :**

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

- **la toiture contemporaine :**

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.

*c – Façades*

Toutes les façades, recevant un enduit, seront dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.  
Un nuancier est disponible en mairie.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

## VII. MODIFIER LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE EN COMPATIBILITE AVEC LE PLH

### A. Rappel

La commune de Pradère-les-Bourguets lors de la révision de son PLU n'était pas directement concernée par une obligation de construction de logements locatifs sociaux. Cependant, la commune avait opté d'y participer au titre de la solidarité intercommunale et pour pérenniser ses équipements publics.

D'ailleurs, le PADD avait fixé un objectif de mixité sociale.

#### Améliorer la qualité des espaces urbains

##### ☉ Dynamisation de la vie du village et de la commune

- Proposer une offre en logements diversifiés (habitat groupé et pavillonnaire) ;
- Favoriser la mixité sociale en renforçant l'offre sociale de logements ;

Améliorant le fonctionnement et la pérennité des équipements publics

Grâce à la loi Engagement National pour le Logement, le PLU avait institué en zone 1AU une obligation de mixité sociale.

#### **Article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme**

##### **Le règlement peut :**

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ce secteur (art L.123-1-5-16°) consiste à imposer aux opérations d'aménagement réalisant un programme de logements et incluses dans la zone 1AU, d'affecter 5% de sa SHON à des catégories de logements sociaux établis en concertation avec les bailleurs sociaux.

Cette diversité de logements garantira un fonctionnement durable à la commune et à ses équipements.

### B. Objectif et justification de la modification

Depuis l'approbation du PLU, le PLH de la Communauté de Communes Save au Touch a été approuvé.

Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, la commune se doit d'adapter et d'harmoniser son PLU avec le PLH.

Les communes rurales de la communauté de communes, (Lévignac; Lasserre, Mérenvielle, Pradère-les-Bourguets et Sainte-Livrade) non soumises à une obligation et un rattrapage de constructions à loyers modérés, doivent prévoir 10% de logements à vocation sociale dans toutes les nouvelles zones à urbaniser.



## C. Adaptation du dossier de PLU

Le règlement des zones UC et 1AU sera modifié ainsi :

### **ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- × Dans les programmes de logements, 10% de la SHON globale sera affectée à du logement locatif social.

## VIII. AUTORISER LES EQUIPEMENTS/ RESEAUX D'INTERET GENERAL DANS LA ZONE 2AU

### A. Rappel :

Ces zones stratégiques doivent être réservées et gelées pour éviter tout aménagement ou occupation des sols pouvant rendre plus difficile techniquement ou onéreux la réalisation d'un développement urbain de qualité.

La zone a un COS 0, c'est-à-dire qu'elle n'est pas ouverte à l'urbanisation tant que le PLU ne sera pas modifié.

Cette zone devra faire l'objet d'un aménagement compatible avec l'orientation d'aménagement annexé au dossier du PLU.

### B. Objectif et justification de la modification :

La commune de Pradère-les-Bourguets doit être prochainement desservie par un réseau d'assainissement collectif en gravitaire raccordé à la station d'épuration de Lé vignac.

Techniquement, la conduite d'eaux usées nécessite de traverser une petite portion de la zone 2AU à l'Est. Toutefois, le règlement de la zone 2AU interdit toutes occupations ou travaux.

### C. Adaptation du dossier :

Le règlement de la zone 2AU doit autoriser à l'article 2 :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.

## IX. AUTORISER LES ABRIS POUR ANIMAUX AU SEIN DE LA ZONE A

### A. Rappel du PLU

La zone agricole est constituée de grandes superficies, sans enclaves, permettant l'exercice de l'agriculture moderne et assure sa pérennité. Elle protège un secteur naturel où le paysage est façonné par l'activité agricole. Elle définit également les espaces où les constructions liées à l'agriculture sont autorisées.

La zone Agricole rassemble la majorité de la surface utile à l'agriculture (prés, champs, bâtiments ou installations agricoles). Cette zone correspond généralement à l'ancienne zone NC et ND du POS. Toutefois, certains espaces classés en NB au POS non bâtis (« Les Bourguets » et « Hourguettes ») ont été redéfinis agricole.

### **CARACTERE DE LA ZONE A :**

*C'est une zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.*



**Le secteur A autorise uniquement la construction de bâtiments agricoles.**

**La zone inondable** définie par la Carte informative affinée a été intégrée au document graphique. Au sein de cet espace un principe de protection stricte a été adopté et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées notamment aux installations liées à l'irrigation.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

## B. Objectif et justification de la modification :

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme ouvre la possibilité de classer en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ce classement a pour conséquence d'interdire l'urbanisation dans ces secteurs. Cependant, l'article R.123-7 autorise, dans ces zones, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions sont agricoles en fonction de leur destination et non de la qualité ou de la profession du pétitionnaire (Rép. Min. Sénat, n° 00598, JO, 23 août 2007, p. 1465).

Dans un arrêt récent, le Conseil d'État a considéré que la construction d'une grange composée de boxes à chevaux pouvait être regardée comme une construction à usage agricole au sens des dispositions du plan local d'urbanisme, eu égard aux activités d'élevage et d'étalonnage exercées par l'exploitant (CE, 24 juillet 2009, Commune de Boeschepe, n° 311337).

En revanche, un particulier amateur d'équitation à titre de loisirs personnels ne peut obtenir une autorisation d'urbanisme lui permettant la construction d'abris à chevaux en zones classées NC ou A, ces abris ne pouvant être considérés comme des constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Cette interdiction de construire en zone agricole ayant pour objet de protéger les surfaces agricoles contre le mitage et l'artificialisation des terres agricoles, aucun assouplissement de cette règle n'est envisagé.

De nombreuses collectivités se trouvent confrontées au problème des propriétaires de chevaux n'ayant pas le statut d'agriculteur qui souhaitent réaliser un abri (sur la construction des abris à chevaux ne dépassant pas 20m<sup>2</sup> et ouverts sur les quatre côtés) pour l'hiver. La législation, en effet, considère qu'un particulier amateur d'équitation à titre de loisir personnel ne peut obtenir une autorisation d'urbanisme lui permettant la construction d'abris à chevaux en zone classée A. D'un autre côté, les propriétaires interpellent les maires, compétents pour délivrer les autorisations, sur cette situation, en mettant notamment en avant le bien être animal et l'article L. 214-1 du code rural, qui prévoit que « tout animal étant un être sensible doit être placé par son propriétaire dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce ».

La préservation des terres agricoles est l'un des objectifs fondamentaux de la politique d'aménagement durable de la France. C'est pourquoi le législateur n'a autorisé dans ces zones que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. L'interdiction de toute autre construction ou installation étant générale, elle s'applique en effet également aux abris destinés aux chevaux appartenant à des particuliers, quelle que soit la taille de ces abris et leur insertion dans le site. Toutefois, la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, en introduisant à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme la possibilité de délimiter en zone agricole des secteurs pouvant accueillir, sous certaines conditions, des constructions diverses, ouvre une possibilité de régler ponctuellement ce type de difficultés.

### Article L123-1-5

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en



fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

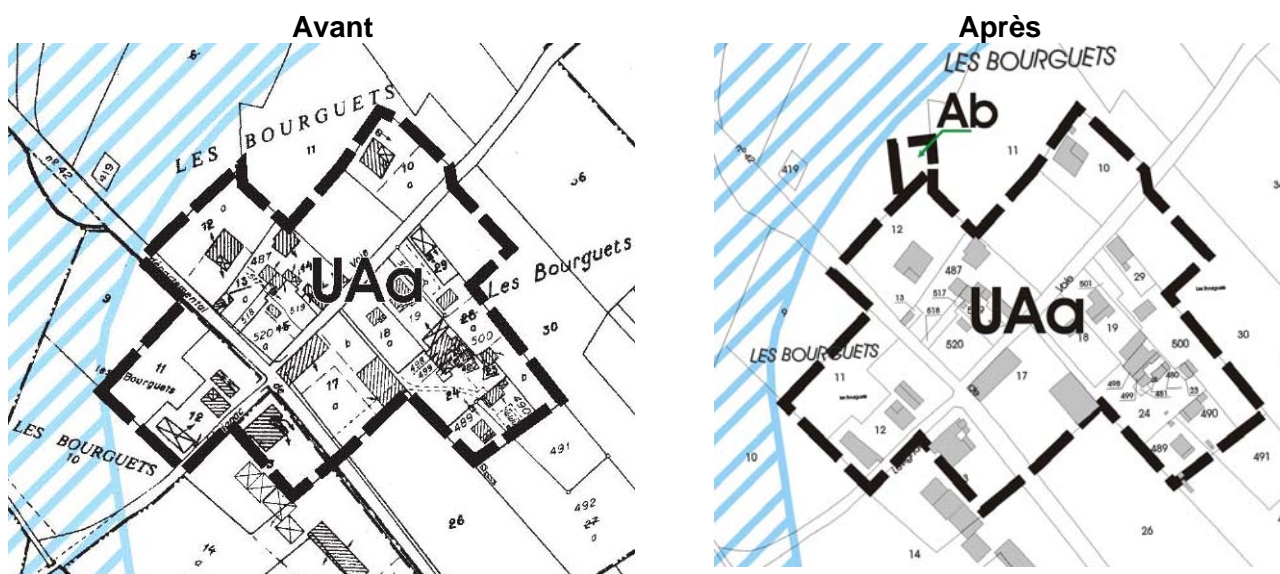
A ce titre, le règlement peut :

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

***Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.***

## C. Adaptation du dossier :

### 1. Le document graphique



Le secteur Ab représente une surface d'environ 700 m<sup>2</sup>.

### 2. Le règlement écrit

Des dispositions réglementaires ont défini les caractéristiques des constructions admises dans le secteur Ab.

Seuls les abris pour animaux ouverts sur un côté sont admis (box extérieur pour chevaux).

Les abris pour animaux devront être implantés à 6 mètres minimum de l'emprise des voies. Le secteur prévu pour accueillir cette construction est implantée au milieu d'un pré mais attenant au hameau des Bourguets. Il n'y a pas de voies publiques à proximité.

L'emprise au sol de l'abri pour animaux est limitée à 40 m<sup>2</sup> au sein de l'unique zone Ab. Cette surface permet l'implantation de 4 box d'environ 9-10 m<sup>2</sup>.

La hauteur des constructions nouvelles mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 3 mètres. Cette hauteur minimale permet une bonne insertion du projet dans son environnement tout en favorisant une bonne ventilation du box.

L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer à l'environnement comme les bâtiments d'exploitation agricole.

## X. REFORMULER L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE NH

Le secteur Nh permet l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone agricole. Ces constructions peuvent avoir pour destination l'habitat, l'hébergement touristique et la restauration.

Cette zone a été créée car la réglementation actuelle ne permet pas l'agrandissement (limité) et la réhabilitation des constructions autres qu'agricoles dans les zones A. Alors, il a paru important de repérer les constructions existantes à usage d'habitation et autres afin que les propriétaires puissent les aménager s'ils le souhaitent.

Ce classement concerne 11 zones dispersées sur le territoire communal et distantes des zones constructibles.

La vocation générale de cette zone est l'habitation, l'hébergement touristique et la restauration.

Au sein de ces zones Nh, l'extension de ces constructions est autorisée sous réserve de leur intégration paysagère, de l'impact environnemental et des risques naturels.

Toutefois, afin de clarifier et de simplifier cette disposition, la règle va être reformulée ainsi :

1 - Les extensions et annexes doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à la voie ferrée Toulouse-Auch,
- 4 mètres par rapport à la bordure des ruisseaux et fossés-mères,
- 25 mètres par rapport à la RN224.

2 - Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas le recul imposé, des extensions pourront être autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas la situation existante.

## XI. MISE A JOUR DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

Suite aux différentes réformes et lois, les articles du code de l'urbanisme ont parfois changé.

La modification a mis à jour ces différents articles évoqués dans les dispositions générales.

## XII. CLARIFIER L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10 (HAUTEUR) DU REGLEMENT

### A. Objectif et justification de la modification :

L'article 10 du règlement du PLU contient les règles relatives à la hauteur des constructions.

La hauteur dans le PLU de Pradère-les-Bourguets a été exprimée en niveaux et en mètres dans toutes les zones.

Zones du PLU	Dispositions de la hauteur dans le règlement du PLU
<b>UA</b>	1- La hauteur maximum des constructions est de R+1. 2- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur. 3- La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitat, ne devra pas dépasser 2,50 mètres pour la façade implantée en limite séparative.
<b>UB</b>	À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.
<b>UC</b>	À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

<b>UE</b>	La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.
<b>1AU</b>	À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.
<b>2AU</b>	Non réglementé
<b>A</b>	<b>En secteur A</b> La hauteur des constructions nouvelles mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder : <ul style="list-style-type: none"> <li>* 12 mètres pour les constructions à usage agricole ;</li> <li>* 7 mètres pour toutes les autres constructions.</li> </ul>
<b>Nh</b>	La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

Afin de clarifier l'application de cet article, la modification va préciser les points de référence, bas et haut.

Le points bas n'a pas été précisé pour l'ensemble des zones.

En l'absence de précision sur ce point, la hauteur est calculée par le juge à partir du sol naturel.

Plusieurs points bas sont susceptibles de constituer le point de référence du calcul de la règle de hauteur : ce peut être le sol naturel, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet ; la cote NGF ; le niveau de la rue ou de l'emprise publique.

Les points hauts susceptibles de servir de référence au calcul de la hauteur sont plus nombreux. Comme ils peuvent aboutir à des hauteurs sensiblement différentes, il est préférable de le préciser. Le règlement du PLU a défini l'égout du toit ou la sablière (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) comme point de référence pour l'ensemble des zones. Cela revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

En l'absence de précision sur ce point dans le règlement comme c'est le cas pour les annexes à l'habitat en zone UA, la hauteur doit être calculée à l'égout du toit (jurisprudence).

Toutefois, la commune souhaite reformuler la règle de hauteur afin de garantir non seulement sa lisibilité mais aussi son applicabilité en précisant les points hauts et bas.

## B. Adaptation du dossier :

L'article 10 sera complété et modifié pour 7 zones du règlement :

<b>Zones du PLU</b>	<b>Dispositions de la hauteur dans le règlement du PLU</b>
<b>UA</b>	1- La hauteur maximum des constructions est de R+1. 2- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur. 3- La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitat, ne devra pas dépasser 2,50 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à la sablière pour la façade implantée en limite séparative.
<b>UB</b>	À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à la sablière.
<b>UC</b>	À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à la sablière.



<b>UE</b>	La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres <b>à partir du terrain naturel jusqu'à la sablière.</b>
<b>1AU</b>	À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres <b>à partir du terrain naturel jusqu'à la sablière.</b>
<b>2AU</b>	Non réglementé
<b>Nh</b>	La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres <b>à partir du terrain naturel jusqu'à la sablière.</b>

### XIII. MISE A JOUR DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA SURFACE DE PLANCHER

#### A. Rappel :

Après une période de concertation dans le cadre de la démarche en faveur d'un urbanisme de projet, la réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur à compter du 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

A compter de cette date, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

#### B. Objectif et justification de la modification :

Le mode de calcul de la « surface de plancher » comporte ainsi de nombreux avantages par rapport à ceux de la SHOB et de la SHON.

- Le calcul des surfaces est simplifié et s'inscrit en filiation directe avec le calcul de la surface taxable à la taxe d'aménagement :

La « surface de plancher » et la surface taxable adoptée en loi de finances rectificative pour 2010 pour arrêter la base d'imposition de la taxe d'aménagement partagent la même définition de base. La « surface de plancher » comporte uniquement quelques déductions supplémentaires par rapport aux déductions prévues pour la surface taxable.

Une seule déduction forfaitaire est par ailleurs maintenue par rapport au calcul des surfaces en SHON. Cette déduction forfaitaire ne concerne en outre que les immeubles collectifs.

Le calcul des surfaces en « surface de plancher » correspond de plus à l'espace réellement disponible pour les occupants des constructions, ce qui contribue à faciliter sa compréhension.

- L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments :

Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduira plus par une perte en terme de droits à construire.



- Le calcul en « surface de plancher » contribue à la lutte contre l'étalement urbain :

La non prise en compte des murs extérieurs permet de dégager un bonus en terme de constructibilité d'environ 10% en moyenne, par rapport au calcul des droits à construire en SHON. Ces gains de constructibilité pourront ainsi être mobilisés pour des projets de constructions nouvelles plus importants ou pour la réalisation d'extensions de constructions existantes. La « surface de planche » a donc un impact positif sur la densification du tissu urbain.

### C. Adaptation du dossier :

Synthèse des articles modifiés du règlement de PLU :

Articles modifiés du PLU
UA 12
UB 12
UC 2
UC12
1AU2
1AU12
Nh2

## XIV. DEFINIR EXPRESSEMENT LES REGLES APPLICABLES AUX PISCINES

### A. Motif de la modification

Depuis l'élaboration du PLU, plusieurs projets pour la construction de piscines ont rencontré des difficultés pour obtenir des autorisations d'urbanisme.

La commune afin de clarifier sa position sur ces constructions a défini des règles spécifiques dans le règlement du PLU.

#### **PISCINE**

Bassin de natation et ensemble des installations qui l'entourent.

Le régime juridique de construction d'une piscine privative dépend des caractéristiques de la construction projetée. Seules les piscines enterrées ou semi-enterrées sont soumises à autorisation et doivent se conformer au règlement du PLU qui peut prescrire des règles d'implantation sur le terrain.

### B. Adaptation du règlement

Il apparaît plus judicieux d'éviter l'édiction de prescriptions à caractère général qui ont vocation à s'appliquer à toutes les constructions, quelles que soient leur nature et leur destination. Mieux vaut, en effet fixer une règle différenciée pour les piscines.

Synthèse des articles modifiés du règlement de PLU :

Articles modifiés du PLU		
UA 2	UA 5	UA 7
UB 2	UB 5	UB 7
UC 2		
1AU 2		1AU 7
	A 5	A 7
		Nh 7



### **III. SYNTHESE DE LA MODIFICATION DU PLU**





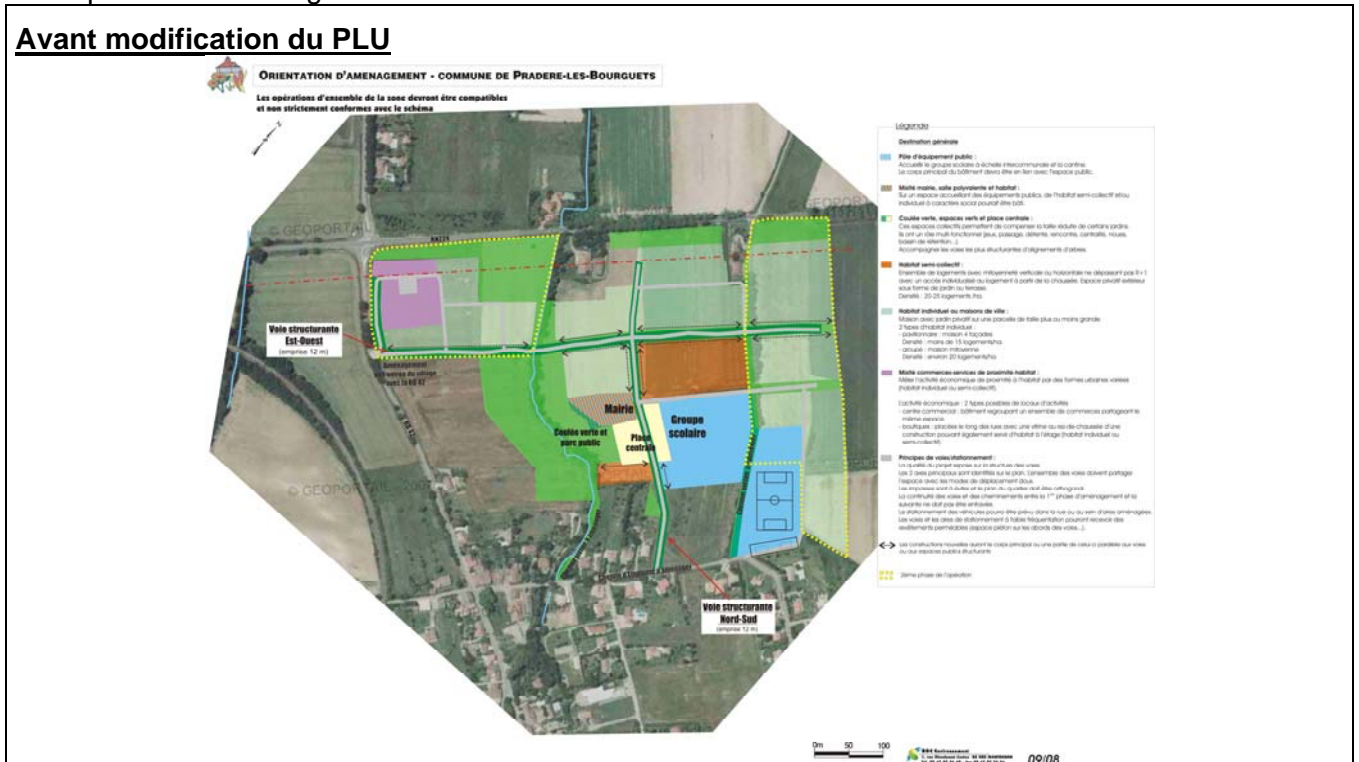
## I. MISE A JOUR DES PIÈCES DU PLU

Pièces du PLU		Modification
2	Rapport de présentation	
3	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)	
4	Orientations d'aménagement	<b>X</b>
5	Réglementation d'urbanisme	
5-1	Document graphique	<b>X</b>
5-2	Règlement d'urbanisme	<b>X</b>
5-3	Liste des emplacements réservés	<b>X</b>
6	Lotissements dont les règles d'Urbanisme ont été maintenues	
7	Annexes sanitaires	
7-1	Notice explicative	
7-2	Schéma Communal d'Assainissement des eaux usées et pluviales	
7-3	Carte d'Aptitude des Sols	
7-4	Plan des réseaux	
8	Annexes servitudes	
8-1	Liste des servitudes	
8-2	Plan des servitudes d'utilité publique	
8-3	Cartographie informative des zones inondables	
8-4	PPR mouvements différentiels retrait gonflement des sols argileux	
8-5	Recueil des données écologiques	

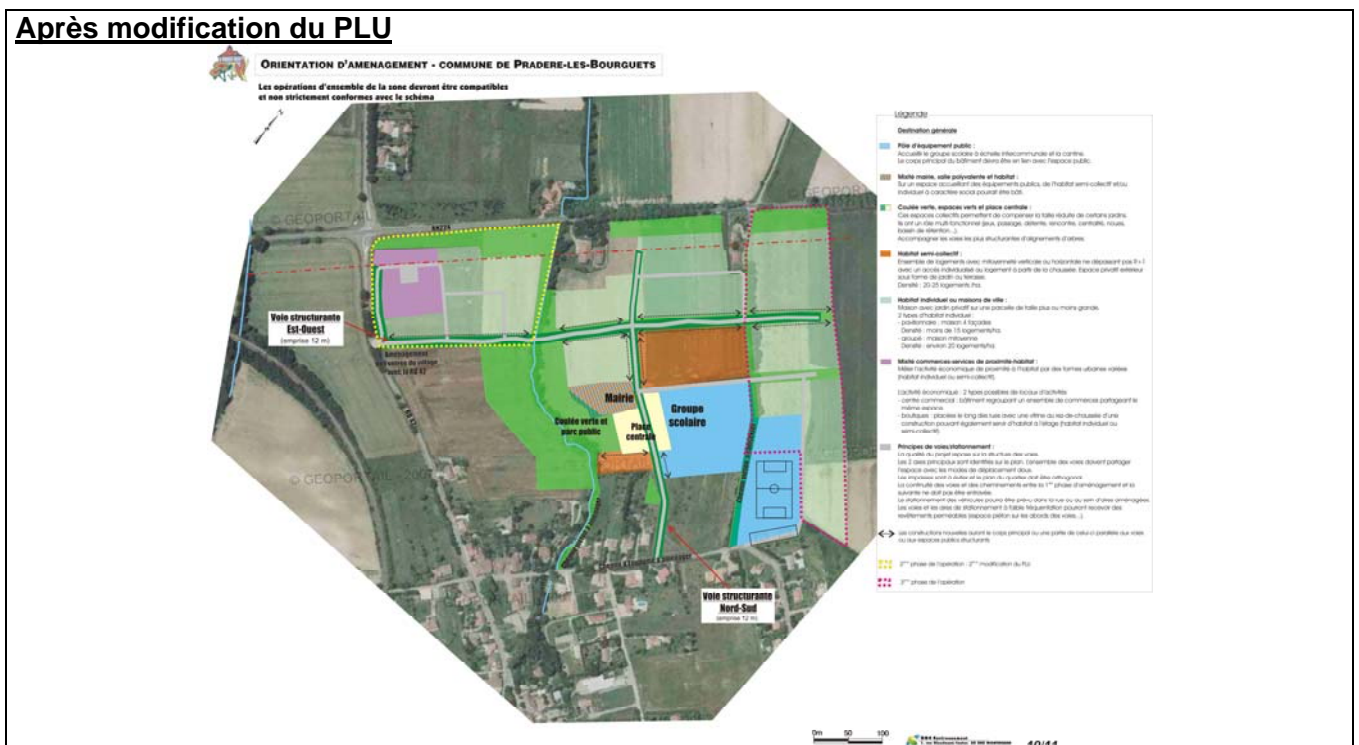
## II. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT (PIECE 3)

L'orientation d'aménagement a été modifiée. Seul l'espace devant accueillir le bassin de rétention des eaux pluviales a été légèrement réduit conformément à la création de la zone NP.

### Avant modification du PLU



### Après modification du PLU



### III. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

#### 1. La pièce 4-1 du dossier de PLU : Le document graphique

La procédure a modifié les surfaces des zones U, AU et N.

5 nouvelles zones ont été créées :

- \* UAb : Secteur du centre du village de Pradère avec une qualité patrimoniale peu marquée.
- \* UC : Extension récente du village. Une grande partie de l'ancienne zone 1AU (lotissement Les Chênes) a été classée en UC car elle est aujourd'hui totalement aménagée et équipée.
- \* Ab : Zone agricole où la construction d'un abri pour animaux est autorisée.
- \* NP : Zone accueillant des bassins de rétention pluviale et des noues devant être paysagés.
- \* NJ : Zone accueillant des jardins partagés.

Zones du PLU	Superficie (ha)	Zones du PLU après modification	Superficie après modification (ha)	Incidence de la modification
<b>UA (+UAa)</b>	11,6	<b>UA (+UAa)</b>	4,9	↓
		<b>UAb</b>	6,7	↑
<b>UB</b>	15,8	<b>UB</b>	15,8	→
		<b>UC</b>	7,7	↑
<b>UE</b>	2,9	<b>UE</b>	2,1	↓
<b>Total U</b>	<b>30,3</b>		<b>37,2</b>	<b>↑</b>
<b>1AU</b>	8,9	<b>1AU</b>	3,3	↓
<b>2AU</b>	9,6	<b>2AU</b>	6,6	↓
<b>Total AU</b>	<b>18,5</b>		<b>9,9</b>	<b>↓</b>
<b>A</b>	435	<b>A</b>	434,9	↓
		<b>Ab</b>	0,1	↑
<b>Total A</b>	<b>435</b>		<b>435</b>	<b>→</b>
<b>Nh</b>	5,2	<b>Nh</b>	5,2	→
		<b>NP</b>	0,9	↑
		<b>NJ</b>	0,8	↑
<b>Total N</b>	<b>5,2</b>		<b>6,9</b>	<b>↑</b>
<b>Total général</b>			<b>489</b>	

Synthèse des différentes zones ayant eu leurs surfaces modifiées sont :

<b>Zone U</b>	Augmentation de la surface de la zone U : une partie de la zone 1AU (+7,7 ha) a été classée en UC. Création d'un nouveau sous-secteur UAb
<b>Zone 1AU</b>	Diminution de la surface de la zone AU : une grande partie de la zone 1AU les Chênes a été classée en UC Création d'une nouvelle zone 1AU en continuité ouest du lotissement des Chênes pour agrandir le village.
<b>Zone 2AU</b>	Reclassement d'une partie de la zone 1AU en 2AU pour des raisons de disponibilités foncières et de sécurité routière.
<b>Zone A</b>	Pas de modification des surfaces Création d'un sous secteur Ab
<b>Zone N</b>	Augmentation de la surface de la zone N : - Les bassins de rétention de la zone 1AU en ont été classés en NP - Le projet de jardin partagé (NJ) a été créé sur une partie du terrain de football (UE).

## 2. La pièce 4-2 du dossier de PLU : Le règlement

ZONES DU PLU	ARTICLE 2 MODIFIE	MOTIFS
UA UB UC 1AU	<i>Article 2</i>	Autoriser les piscines explicitement.
2AU	<i>Article 2</i>	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure sont autorisés.
A	<i>Article 2</i>	Dans le sous-secteur Ab, un abri pour les animaux est autorisé.

ZONES DU PLU	ARTICLE 3 MODIFIE	MOTIFS
UA	<i>Article 3</i>	La commune souhaite obliger les pétitionnaires à respecter les dispositions du cahier des charges des voies et des espaces publics susceptibles d'être intégrés à terme dans le domaine public communal de la communauté de communes.
UB	<i>Article 3</i>	
UE	<i>Article 3</i>	
1AU	<i>Article 3</i>	

ZONES DU PLU	ARTICLE 5 MODIFIE	MOTIFS
UA UB A	<i>Article 5</i>	En UAa, la construction de piscine ne devra pas empêcher à conserver 300 m <sup>2</sup> de terrains libres pour accueillir un dispositif d'assainissement autonome.  Indiquer que les piscines ne sont pas assujetties à la règle des 2000 m <sup>2</sup> pour être construites en UB et A.
UB	<i>Article 5</i>	La superficie minimale pour pouvoir bâtir est fixée à 2000 m <sup>2</sup> . En UB, les annexes sont exclues.
A	<i>Article 5</i>	

ZONES DU PLU	ARTICLE 6 MODIFIE	MOTIFS
Nh	<i>Article 6</i>	Au sein des zones Nh, l'extension des constructions est autorisée sous réserve de leur intégration paysagère, de l'impact environnemental et des risques naturels. Afin de clarifier et de simplifier cette disposition, la règle a été reformulée.

ZONES DU PLU	ARTICLE 7 MODIFIE	MOTIFS
UA UB 1AU A Nh	<i>Article 7</i>	Les piscines ne devront pas s'implanter en limite séparative pour limiter les nuisances de voisinage.

ZONES DU PLU	ARTICLE 10 MODIFIE	MOTIFS
UA UB UC UE 1AU 2AU Nh	<i>Article 10</i>	Précision de l'application de l'article sur la hauteur des constructions.

ZONES DU PLU	ARTICLE 11 MODIFIE	MOTIFS
UA	Article 11	<p>Le projet de modification du PLU consiste à encourager la démarche de développement durable au sein de la commune.</p> <p>La rédaction de l'article 11 ne doit pas contraindre la mise en place de méthode ou de dispositifs novateurs dans les performances énergétiques ou bioclimatiques (toitures).</p> <p>La mention de couleur vieille tuile a été supprimée pour les zones UB, 1AU et A.</p>
UB	Article 11	
UC	Article 11	
1AU	Article 11	
A	Article 11	

Le règlement des nouvelles zones (UAb, UC, Ab, NJ et NP) et la mise à jour des surfaces de plancher ont été expliqués et justifiés dans le II de l'additif du rapport de présentation. C'est pourquoi cette partie ne l'aborde pas.

### 3. Mise à jour des emplacements réservés

N°	Destination	Surface (environ)	N° de parcelles	Bénéficiaire
<del>1</del>	<del>Aménagement d'un bassin de rétention</del>	<del>9 510 m<sup>2</sup></del>	<del>563</del>	<del>Commune</del>
2	Aménagement d'une promenade le long de la Bombouride	1 000 m <sup>2</sup>	299, 300	Commune
<del>3</del>	<del>Aménagement d'une voie d'un gabarit de 12 mètres.</del>	<del>1 600 m<sup>2</sup></del>	<del>303, 304</del>	<del>Commune</del>
4	Acquisition pour la réalisation d'un fossé au lieu-dit « La Plane »	1 200 m <sup>2</sup>	355, 356, 556	Commune
5	Aménagement du carrefour entre la RD 42b et la voie communale de La Plane	2 000 m <sup>2</sup>	523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530	Commune
<b>Total général des surfaces réservées</b>			<del>15 310 m<sup>2</sup></del>	

## TABLE DES MATIERES

<b>I.</b>	<b>OBJET ET PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>- 2 -</b>
1.	RAPPEL DE L'EVOLUTION DU PLU.....	- 2 -
2.	L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	- 2 -
3.	LE PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU .....	- 5 -
<b>II.</b>	<b>LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU .....</b>	<b>- 6 -</b>
1.	METTRE A JOUR LES DISPOSITIONS AUTORISANT LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI .....	- 6 -
2.	REPRISE DE LA REGLE CONCERNANT L'IMPLANTATION DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UA, UB, UC ET 1AU .....	- 7 -
3.	MISE A JOUR DES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DANS LES DISPOSITIONS GENERALES .....	- 10 -
4.	HARMONISER LA REDACTION CONCERNANT LES TOITURES AVEC LE PLU DE LASSERRE .....	- 11 -
5.	HARMONISER L'APPLICATION DE LA DISPOSITION IMPOSANT DES LOGEMENTS SOCIAUX AVEC LE REGLEMENT DU PLU DE LASSERRE.....	- 14 -
<b>III.</b>	<b>SYNTHESE DE LA MODIFICATION DU PLU.....</b>	<b>- 18 -</b>
1.	MISE A JOUR DES PIECES DU PLU .....	- 18 -
2.	RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE .....	- 18 -
3.	RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT.....	- 19 -

# I. OBJET ET PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU

Ce rapport de présentation est consacré à la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU de Pradère-les-Bourguets.

## 1. RAPPEL DE L'EVOLUTION DU PLU

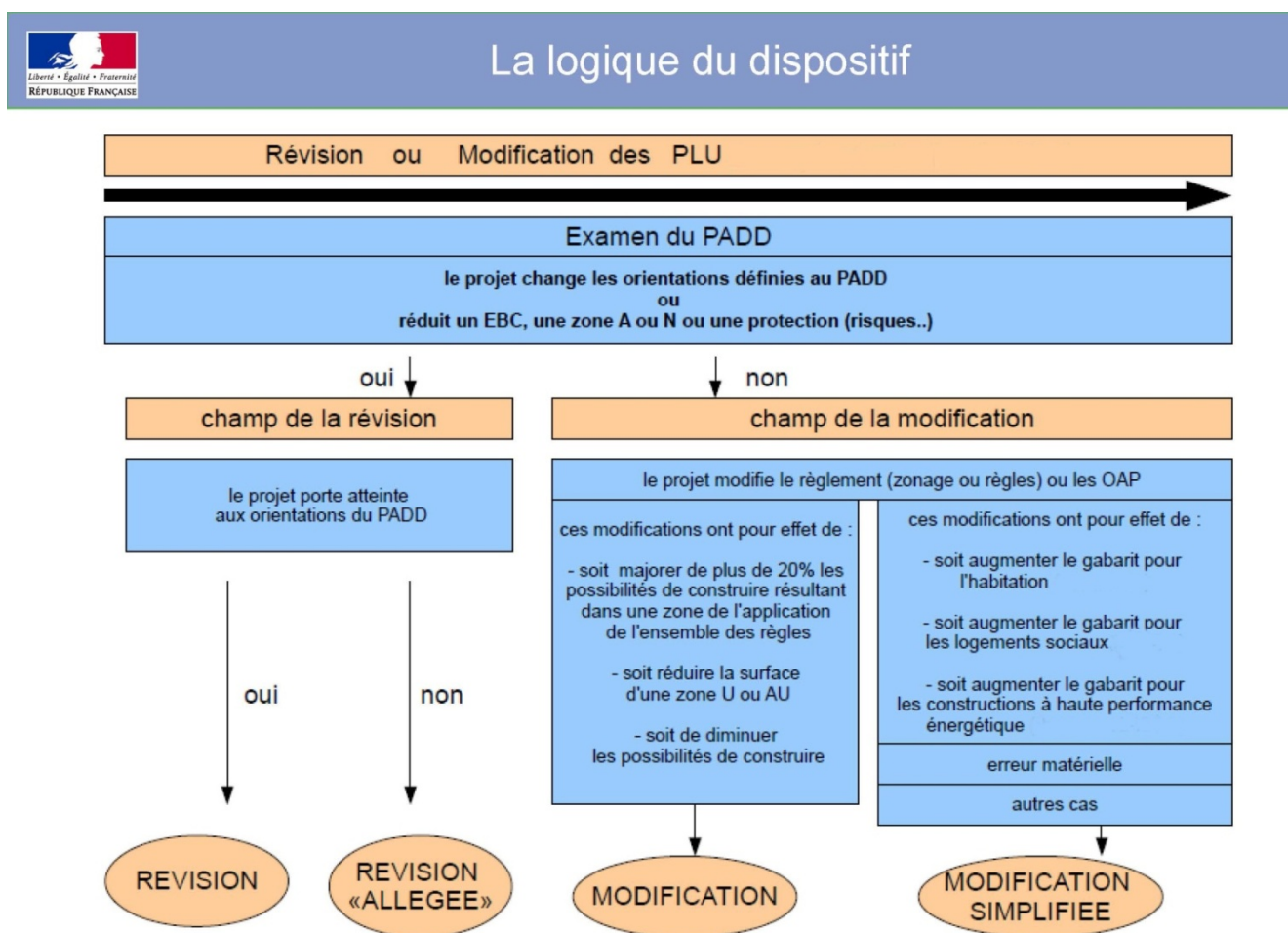
La révision du P.L.U. de la commune de Pradère-les-Bourguets a été approuvée le 25 mars 2009.

Le PLU a fait l'objet :

Procédure	Approbation
1 <sup>ère</sup> modification du PLU	Le 2 décembre 2009
2 <sup>ème</sup> modification du PLU	Le 20 juin 2012
3 <sup>ème</sup> modification du PLU	Le 13 janvier 2016

Aujourd'hui, la commune de Lasserre-Pradère et la Communauté de Communes de la Save au Touch envisagent l'utilisation d'une nouvelle procédure de modification simplifiée.

## 2. L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU



Le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les communes de Lasserre et Pradère-les-Bourguets ont fusionné pour créer la nouvelle commune Lasserre-Pradère représentant 1432 habitants. Avant la fusion, ces 2 communes disposaient toutes les 2 d'un PLU approuvé.

Selon l'article L153-4 du code de l'urbanisme, en cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables.

Elles peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. La procédure d'élaboration ou de révision de ce dernier plan est engagée au plus tard

lorsqu'un des plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé en application du 1° de l'article L153-31.

La commune de Lasserre-Pradère et la Communauté de Communes de la Save au Touch, conformément aux dispositions des articles L153-4, L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme lancent une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme.

#### **Cadre juridique de la modification simplifiée du PLU :**

La modification simplifiée des Plans Locaux d'Urbanisme est la procédure qui intervient dans les conditions fixées par les articles L153-36, L153-41 et L153-45 du code de l'urbanisme, à savoir que la modification envisagée ne peut :

- 1° Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

**Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification dite simplifiée** lorsque la commune envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit) ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

#### **► pour :**

- rectifier une erreur matérielle
- majorer les possibilités de construire prévues à l'article L151-28 :
  - augmenter jusqu'à 20% des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine;
  - augmenter jusqu'à 50% des règles de densité pour le logement social;
  - augmenter jusqu'à 30% des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive;
  - augmenter jusqu'à 30% des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.

#### **► mais aussi sans :**

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- diminuer les possibilités de construire
- réduire de la surface des zones urbaine ou à urbaniser.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité».

Cette modification de portée limitée n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD. Elle a pour but :

- ✓ de reprendre le règlement écrit afin de tenir compte des dernières dispositions législatives.
- ✓ d'ajuster les dispositions réglementaires du PLU dont la nécessité a été révélée par leur application pratique depuis l'approbation du document d'urbanisme.

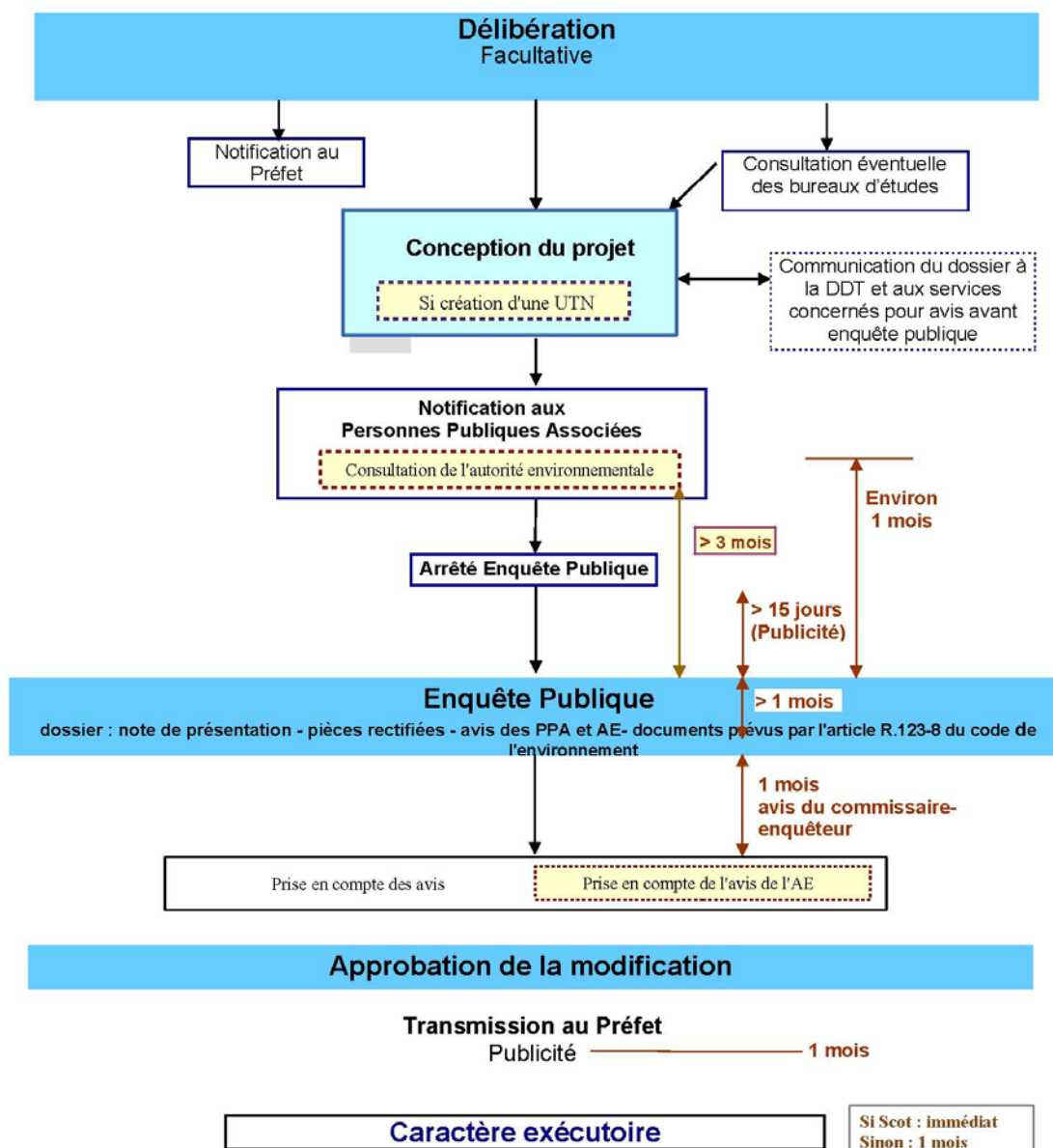
Liste	Zone du PLU concernée	Elément/pièce du PLU à modifier
1	Dispositions générales	<b><u>Règlement écrit</u></b> Suppression de la notion de sinistre dans le cas d'une reconstruction.
2	UA, UB, UC & 1AU	<b><u>Règlement écrit</u></b> Reprise de la règle concernant l'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives
3	Dispositions générales	<b><u>Règlement écrit</u></b> Mise à jour des articles d'ordre public dans les dispositions générales
4	UB, UC & 1AU	<b><u>Règlement écrit</u></b> Harmoniser le règlement concernant les toitures avec le PLU de Lasserre
5	UC & 1AU	<b><u>Règlement écrit</u></b> Harmoniser le règlement concernant la réalisation de Logements Locatifs Sociaux avec le PLU de Lasserre

### 3. LE PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

## Modification du PLU ou du POS

Procédure utilisable si la révision n'est pas requise c'est-à-dire dans les conditions suivantes :

- pas de changement des orientations du PADD
- pas de réduction de zone agricole, naturelle ou d'EBC
- pas de réduction d'une protection par rapport à des risques de nuisance, de qualité des sites ou des milieux naturels
- pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation :
  - > si augmente de + 20 % les possibilités de construire
  - > si diminue les possibilités de construire
  - > réduit la surface d'une zone U ou AU



## II. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

### 1. METTRE A JOUR LES DISPOSITIONS AUTORISANT LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

#### A. MOTIF DE LA MODIFICATION

Depuis la loi du 12 mai 2009 de simplification et clarification du droit et allégement des procédures, l'article L.111-3 du code de l'urbanisme a été modifié. Cet article permet la reconstruction à l'identique de tout bâtiment ayant été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

A l'origine, il était rédigé notamment pour les bâtiments victimes d'un sinistre.

Le règlement du PLU n'a pas pris en compte cette nouvelle rédaction dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU.

La condition relative pour pouvoir reconstruire n'est plus liée à un sinistre car il avait été jugé que le permis de construire pouvait être refusé dès lors qu'il n'était pas certain que la cause de la destruction de l'ouvrage était constituée par un sinistre. Avec la nouvelle rédaction, la recherche de la cause de la destruction n'a plus lieu d'être.

#### B. LES ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

##### Les dispositions générales du règlement écrit

La possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans dans tous les secteurs de la commune doit être maintenue.

La possibilité de reconstruction à l'identique sera mentionnée dans les dispositions générales alinéa 7 du règlement écrit afin qu'elle s'applique à tout le territoire conformément aux articles L.111-15 et L.111-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit précisera que sur l'ensemble de la commune les immeubles démolis ou détruits de moins de 10 ans pourront être reconstruits à l'identique.

### **Avant modification :**

#### **6 – LA RECONSTRUCTION DES BATIMENTS EXISTANTS**

##### **L'article L.111-3 du code de l'urbanisme :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **Après modification :**

#### **6 – LA RECONSTRUCTION DES BATIMENTS ~~EXISTANTS~~ A L'IDENTIQUE**

##### **~~L'article L.111-3 du code de l'urbanisme :~~**

~~La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.~~

~~Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.~~

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

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

## **2. REPRISE DE LA REGLE CONCERNANT L'IMPLANTATION DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UA, UB, UC ET 1AU**

### **A. MOTIF DE LA MODIFICATION**

Des dispositions avaient été rédigées dans le règlement du PLU à l'article 7 pour définir les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives.

*Au sein des zones UA et UB :*

Pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement, leurs annexes et leurs extensions présentant une hauteur de moins de 2,5 mètres sous sablière peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur longueur n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

La modification souhaite clarifier les règles suivantes présentes dans les zones UA et UB jugées trop contraignantes et sujettes à interprétations (notamment quand une annexe est implantée en limite séparative par le pignon).

*Au sein des zones UC et 1AU :*

Toutes les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative

soit

- à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Il n'y a pas de dispositions spécifiques pour les annexes, la communauté de communes souhaite préciser et uniformiser les conditions d'implantation des annexes au sein de l'ensemble du territoire de Pradère-les-Bourguets.

## B. ADAPTATION DU DOSSIER

### Le règlement écrit

L'articles 7 du règlement écrit sera complété pour les zones UA, UB, UC et 1AU.

#### UA

#### **Avant modification :**

##### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

.....

##### **2- L'implantation des extensions et des annexes des bâtiments existants**

Pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement, les annexes et extensions nouvelles au bâtiment principal devront être implantées :

- × soit à une distance égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- × soit en limite séparative à condition que l'extension ou l'annexe
  - Ne présentent pas une hauteur supérieure à 2,5 mètres sous sablière.
  - Ne déploient pas une longueur supérieure à 10 mètres sur cette limite.

#### **Après modification :**

##### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

.....

##### **2- L'implantation des extensions et des annexes ~~des bâtiments existants~~**

~~Pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement,~~ Les annexes et extensions nouvelles au bâtiment principal devront être implantées :

- × soit à une distance égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- × soit en limite séparative à condition que l'extension ou l'annexe
  - Ne présentent pas une hauteur supérieure à 2,5 mètres sous sablière **et 5 mètres au faitage.**
  - Ne déploient pas une longueur supérieure à 10 mètres sur cette limite.

**S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à la hauteur visée à l'alinéa précédent, elle se substituera à cette hauteur dans la limite de la façade bâtie.**

#### UB

#### **Avant modification :**

##### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

.....

##### **2-Implantations pour les constructions existantes**

Pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement, leurs annexes et leurs extensions présentant une hauteur de moins de 2,5 mètres sous sablière peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur longueur n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

#### **Après modification :**

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

.....

### ~~2-Implantations pour les constructions existantes~~

~~Pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement, leurs annexes et leurs extensions présentant une hauteur de moins de 2,5 mètres sous sablière peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur longueur n'excède pas 10 mètres sur cette limite.~~

Les annexes et extensions nouvelles au bâtiment principal devront être implantées :

- ✗ soit à une distance égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- ✗ soit en limite séparative à condition que l'extension ou l'annexe
  - Ne présentent pas une hauteur supérieure à 2,5 mètres sous sablière et 5 mètres au faitage.
  - Ne déploient pas une longueur supérieure à 10 mètres sur cette limite.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à la hauteur visée à l'alinéa précédent, elle se substituera à cette hauteur dans la limite de la façade bâtie.

UC

### **Avant modification :**

#### ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

1 - Toute nouvelle construction devra être implantée soit:

- en limite séparative
- à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 – Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

### **Après modification :**

#### ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

1 - Toute nouvelle construction devra être implantée soit:

- en limite séparative
- à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Les annexes et extensions nouvelles au bâtiment principal devront être implantées :

- ✗ soit à une distance égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- ✗ soit en limite séparative à condition que l'extension ou l'annexe
  - Ne présentent pas une hauteur supérieure à 2,5 mètres sous sablière et 5 mètres au faitage.
  - Ne déploient pas une longueur supérieure à 10 mètres sur cette limite.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à la hauteur visée à l'alinéa précédent, elle se substituera à cette hauteur dans la limite de la façade bâtie.

**2 3** – Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

## 1AU

### **Avant modification :**

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

1 - Toute nouvelle construction devra être implantée soit:

- en limite séparative
- à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 – Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

### **Après modification :**

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

1 - Toute nouvelle construction devra être implantée soit:

- en limite séparative
- à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

**2 - Les annexes et extensions nouvelles au bâtiment principal devront être implantées :**

× soit à une distance égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

× soit en limite séparative à condition que l'extension ou l'annexe

○ Ne présentent pas une hauteur supérieure à 2,5 mètres sous sablière et 5 mètres au faitage.

○ Ne déploient pas une longueur supérieure à 10 mètres sur cette limite.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à la hauteur visée à l'alinéa précédent, elle se substituera à cette hauteur – dans la limite de la façade bâtie.

**2 3** – Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

## **3. MISE A JOUR DES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DANS LES DISPOSITIONS GENERALES**

### **MISE A JOUR DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT**

➔ Les articles d'ordre public sont mis à jour.

Les articles dits « d'ordre public » applicables sur l'ensemble du territoire que les communes soient couvertes ou non par un plan local d'urbanisme. Depuis l'approbation du PLU en 2009, le code de l'urbanisme a été recodifié, c'est pourquoi une mise à jour est nécessaire.

Seules 5 dispositions sont d'ordre public, c'est à dire opposables même en présence d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu :

Il s'agit des articles R. 111-2, R. 111-4, R 111-25, R. 111-26 et R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Ces règles ont trait à :

- la protection de la salubrité et de la sécurité publique (R 111-2),
- la protection des sites ou vestiges archéologiques (R111-4),
- la réalisation d'aires de stationnement ( R 111-25),
- la protection de l'environnement (R 111-26)
- la protection des lieux environnants (R 111-27).

- ➔ Les dispositions n°3 & 4 de l'article 2 concernant les annexes du PLU ont été corrigés.
- ➔ Les dispositions n°7 de l'article 2 ont été supprimées car inutiles.
- ➔ Quelques corrections ont été apportées dans les dispositions n°5 (emplacement réservé) de l'article 3 et l'article 4 .

## 4. HARMONISER LA REDACTION CONCERNANT LES TOITURES AVEC LE PLU DE LASSERRE

### A. MOTIF DE LA MODIFICATION

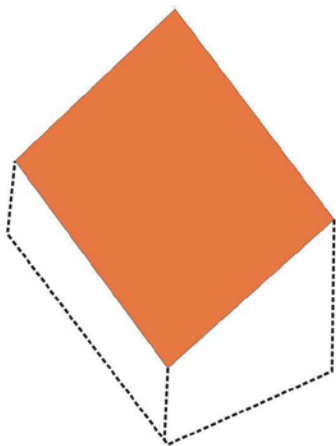
Afin d'harmoniser les règles d'urbanisme avec Lasserre, l'article 11 concernant entre autre les toitures sera repris selon les mêmes dispositions définies par la 2<sup>ème</sup> modification du PLU de Lasserre.

Les dispositions du règlement sur l'aspect extérieur permettent de décrire des règles architecturales précises et de définir, notamment, tous les détails composant l'architecture, le toit, les portes, les fenêtres, les saillies, les revêtements extérieurs, les couronnements, les principes d'ordonnement et de volumétrie.

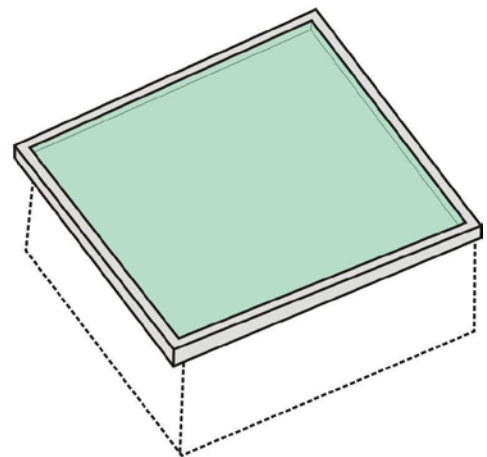
Ainsi, des précisions sur les toitures seront apportées quant à l'autorisation notamment des toitures monopente et terrasse.

Le **toit monopente** est un toit à un seul versant. Ce type de forme ou de construction est très utilisé pour réaliser des annexes, un prolongement ou un agrandissement d'un bâtiment existant.

Définition de **toit terrasse** : toiture plate, c'est-à-dire un toit à versant dont la pente n'excède pas 15 % (dans la pratique, la pente évolue entre 0 et 3 %, suivant le système d'étanchéité retenu), sans charpente, donc sans comble. L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.



**Toit monopente**



**Toit terrasse**

Le règlement écrit en vigueur des zones UB, UC et 1AU autorise :

- la toiture traditionnelle
- et
- la toiture contemporaine :

à condition qu'une étude architecturale rende compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.

La commune envisage d'autoriser les toits terrasses et monopentes au sein des zones UB, UC et 1AU sans condition.

## B. LES ADAPTATIONS DU DOSSIER DE PLU

L'article 11 qui définit les règles concernant l'aspect extérieur sera complété par des dispositions précisant les que les toits monopentes et terrasse sont autorisés (sauf dans la zone UA).

### **ZONE UB**

#### **Avant modification :**

##### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

.....

##### 3- Couverture-toiture

Deux types de toitures sont autorisés :

- ✗ la toiture traditionnelle :

Les constructions principales devront avoir au minimum 2 pentes de toiture. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

- ✗ la toiture contemporaine :

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.

#### **Après modification :**

##### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

.....

##### 3- Couverture-toiture

A l'exception des extensions, des annexes, vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures autorisées seront :

##### Deux types de toitures sont autorisés :

- ✗ la toiture traditionnelle :

Les constructions principales devront avoir au minimum 2 pentes de toiture. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

- ✗ la toiture contemporaine :

**Les toitures monopentes et terrasses sont admises.**

~~Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.~~

## ZONE UC

### Avant modification :

#### ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

.....

#### 3- Couverture-toiture

Deux types de toitures sont autorisés :

- ✗ la toiture traditionnelle :

Les constructions principales devront avoir au minimum 2 pentes de toiture. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

- ✗ la toiture contemporaine :

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.

### Après modification :

#### ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

.....

#### 3- Couverture-toiture

A l'exception des extensions, des annexes, vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures autorisées seront :

~~Deux types de toitures sont autorisés :~~

- ✗ la toiture traditionnelle :

Les constructions principales devront avoir au minimum 2 pentes de toiture. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

- ✗ la toiture contemporaine :

Les toitures monopentes et terrasses sont admises.

~~Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.~~

## ZONE 1AU

### Avant modification :

#### ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

.....

#### 3- Couverture-toiture

Deux types de toitures sont autorisés :

- ✗ la toiture traditionnelle :

Les constructions principales devront avoir au minimum 2 pentes de toiture. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

- ✗ la toiture contemporaine :

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.

## Après modification :

### ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

#### 3- Couverture-toiture

A l'exception des extensions, des annexes, vérandas, des ouvertures de toit et des panneaux solaires, les toitures autorisées seront :

#### Deux types de toitures sont autorisés :

- ✗ la toiture traditionnelle :

Les constructions principales devront avoir au minimum 2 pentes de toiture. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

- ✗ la toiture contemporaine :

Les toitures monopentes et terrasses sont admises.

~~Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.~~

## 5. HARMONISER L'APPLICATION DE LA DISPOSITION IMPOSANT DES LOGEMENTS SOCIAUX AVEC LE REGLEMENT DU PLU DE LASSERRE

### A. RAPPEL

Le SCOT (Prescription n°61 et Recommandation 65a) recommande la réalisation minimale de 10% de logements sociaux en compatibilité avec le PLH de la Save au Touch 2017-2022.

**Fixer des objectifs de production de logements locatifs sociaux par territoire et préciser dans les PLH les objectifs de diversité sociale et de solidarité**

**P61** À horizon 2030, le parc locatif social doit atteindre au moins 20 % du parc total à l'échelle du SCOT. Pour ce faire :

- les communes et leurs groupements doivent, notamment par le biais de leur PLH, prendre en compte à la fois l'accompagnement du développement résidentiel (volume de logements construits) et le rattrapage par rapport aux obligations de la loi SRU en matière de taux de logement social pour toutes les communes SRU concernées ;
- pour les communes en déficit SRU, les projets d'aménagement organisent une mixité sociale de l'habitat en programmant une part de logement locatif social permettant le rattrapage de ce déficit, hormis dans les secteurs en présentant déjà une part conséquente, en s'assurant d'une répartition équilibrée entre quartiers ;
- les PLH précisent les objectifs de diversité sociale et de solidarité sur le territoire des EPCI ;
- les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) facilitent la production de cette offre de logement locatif social par la mise en place des servitudes, et en fixant des objectifs de diversification résidentielle.

**R65a** Les communes non assujetties à la loi SRU veillent à participer à l'objectif de mixité sociale dans une logique de solidarité et doivent construire au moins 10 % de logements locatifs sociaux ;

Extrait du DOO du SCOT

EXTRAIT DU PLH- Orientation 2

Orientation 2 - Poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de permettre un parcours résidentiel pour tous

**Action 2.1 - Renforcer le parc locatif social**

► Déclinaison des objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune, sur la base des hypothèses de croissance du parc exposées plus haut et selon les principes suivants :

- Pour les communes assujetties à la loi SRU, l'effort de production devra couvrir environ 2/3 des logements comptabilisés manquants au 01/01/2016 (le PLH couvrant 2 périodes triennales), déduction faite des reports de la période triennale 2014/2016 pour les communes de Léguevin et Plaisance-du-Touch.

Cet objectif sera augmenté des logements sociaux nécessaires à l'accompagnement du développement résidentiel, à hauteur également de 20% minimum des nouvelles résidences principales (l'estimation de l'accroissement des résidences principales sur la période du PLH correspond à l'objectif de production communal de nouveaux logements).

- Pour les communes de la Vallée de la Save, ce renforcement du parc social passe par une contribution à la diversité, à hauteur d'au moins 10 % de la production nouvelle.

Contenu et modalités de mise en oeuvre

Disposition concernant Pradère-les-Bourguets. Cette dernière a été respecté lors du dernier PLH.

EXTRAIT DU PLH

LES PROGRAMMES ACHEVÉS DEPUIS 2010 OU EN COURS

Localisation	Nombre de logements Date de livraisons	Type d'opération Statut d'occupation	Opérateur	Foncier	Remarques
Lotissement « Les Grands Chênes » (zone UC)	95 logements livrés en plusieurs tranches de 2012 à 2014	Accession libre	ARP Foncier	Foncier privé	12 maisons en 2012, 13 maisons en 2013, 69 maisons en 2014
Résidence « Pradère » lotissement « Les Grands Chênes » (zone UC)	10 logements collectifs livrés en juillet 2016	Locatif social	Colomiers Habitat	Foncier communal vendu à Colomiers Habitat	4 T2, 3 T3 et 3 T4
Lotissement « Les Hourgettes »	15 logements livrés de 2013 à 2015	Accession libre	ARP Foncier	Privé	

EXTRAIT DU PLH / PROGRAMME D'ACTIONS TERRITORIALISE<sup>1</sup>

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2017-2022

Objectif communal de production de logements	35 logements
Objectif communal de diversification de l'habitat	4 logements locatifs sociaux

LES PROJETS PROGRAMMÉS OU ENVISAGÉS

N° projet	Nom du projet Localisation	Descriptif	Nombre de logements		Opérateur	Remarques État d'avancement
			Total	dont LLS		
1	secteur de La Plane (zone UB)	Potentiel en diffus	1 à 2	-	Particulier	selon opportunités
2	Zone 1AU ouverte (2.6 ha)	Opération mixte locatif privé et locatif social Individuel	33	4	DEMBLANS Désignation bailleur social en cours	29 logements locatifs privés 4 PLS PC délivré
3	Zone 2AU fermée	A définir après 2020	ND	ND	ARP Foncier	Zone qui ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après 2020. Le projet reste à définir.
Total production prévisionnelle période 2017/2022			35		Dont 4 logements locatifs sociaux	

4 Logements Locatifs sociaux sont prévus entre 2017-2022.

**B. MOTIF DE LA MODIFICATION :**

Le SCOT recommande donc la réalisation minimale de 10% de logements sociaux en compatibilité avec le PLH de la Save au Touch 2017-2022 soit 4 logements.

Afin d'harmoniser les règles d'urbanisme avec Lasserre, l'article 2 des zones UC & 1AU concernant la réalisation de logement locatif social sera repris selon les mêmes dispositions du PLU de Lasserre.

**C. LES ADAPTATIONS DU DOSSIER DE PLU**

**Le règlement écrit :**

L'article 2 des zones UC et 1AU définit toutes les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées à condition qu'elles remplissent une condition.

**ZONE UC**

**Avant modification :**

**ARTICLE UC 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

.....

4- Dans les programmes de logements, 10% de la surface de plancher globale sera affectée à du logement locatif social.

<sup>1</sup> Le programme d'actions territorialisé est constitué des 8 fiches communales qui énoncent les enjeux en matière d'habitat propres à chaque commune et détaillent leurs engagements en matière de développement et de diversification de l'offre de logements

**Après modification :**

**ARTICLE UC 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

.....

4- Dans les programmes de logements, 10% de la surface de plancher globale sera affectée à du logement locatif social.

Pour toutes les opérations d'ensemble à usage d'habitation de 9 logements et plus, au moins 10% du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

**ZONE 1AU**

**Avant modification :**

**ARTICLE 1AU 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

.....

4- Dans les programmes de logements, 10% de la surface de plancher globale sera affectée à du logement locatif social.

**Après modification :**

**ARTICLE 1AU 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

.....

5- Dans les programmes de logements, 10% de la surface de plancher globale sera affectée à du logement locatif social.

Pour toutes les opérations d'ensemble à usage d'habitation de 9 logements et plus, au moins 10% du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

### III. SYNTHÈSE DE LA MODIFICATION DU PLU

#### 1. MISE A JOUR DES PIÈCES DU PLU

Pièces du PLU		Modification
2	Rapport de présentation	
3	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)	
4	Orientations d'aménagement	
5	Réglementation d'urbanisme	
5-1	Document graphique	
5-2	Règlement d'urbanisme	<b>X</b>
5-3	Liste des emplacements réservés	
6	Lotissements dont les règles d'Urbanisme ont été maintenues	
7	Annexes sanitaires	
7-1	Notice explicative	
7-2	Schéma Communal d'Assainissement des eaux usées et pluviales	
7-3	Carte d'Aptitude des Sols	
7-4	Plan des réseaux	
8	Annexes servitudes	
8-1	Liste des servitudes	
8-2	Plan des servitudes d'utilité publique	
8-3	Cartographie informative des zones inondables	
8-4	PPR mouvements différentiels retrait gonflement des sols argileux	
8-5	Recueil des données écologiques	

#### 2. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

La procédure de modification simplifiée a modifié aucune surface du document graphique.

### 3. RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

ZONES DU PLU	PARAGRAPHE MODIFIE	MOTIFS
<b>Dispositions générales</b>	<b>Article 2 Paragraphe 1</b>	Mise à jour des articles d'ordre public dans les dispositions générales
	<b>Article 2 Paragraphe 3 &amp; 4</b>	Mise à jour des articles du CU concernant les documents à intégrer en annexe du dossier de PLU.
	<b>Article 2 Paragraphe 5</b>	Mise à jour des dispositions concernant le sursis à statuer.
	<b>Article 2 Paragraphe 6</b>	Mise à jour de la rédaction de l'article du CU concernant la reconstruction à l'identique.
	<b>Article 2 Paragraphe 7</b>	Suppression de cette disposition "inutile"
	<b>Article 3 Paragraphe 5</b>	Mise à jour des dispositions concernant les emplacements réservés.
	<b>Article 4</b>	Mise à jour des articles du CU concernant les adaptations mineures.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
<b>UA</b>	<b>Article 7</b>	Préciser les conditions d'implantation des annexes en limites séparatives

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
<b>UB</b>	<b>Article 7</b>	Préciser les conditions d'implantation des annexes en limites séparatives
	<b>Article 11</b>	Les toits monopentes et terrasse sont autorisés pour les constructions principales et leurs extensions.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
<b>UC</b>	<b>Article 2</b>	Harmoniser la règle de réalisation de LLS avec Lasserre
	<b>Article 7</b>	Préciser les conditions d'implantation des annexes en limites séparatives
	<b>Article 11</b>	Les toits monopentes et terrasse sont autorisés pour les constructions principales et leurs extensions.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
<b>1AU</b>	<b>Article 2</b>	Harmoniser la règle de réalisation de LLS avec Lasserre
	<b>Article 7</b>	Préciser les conditions d'implantation des annexes en limites séparatives
	<b>Article 11</b>	Les toits monopentes et terrasse sont autorisés pour les constructions principales et leurs extensions.

<b>I.</b>	<b>LA DEFINITION D'OUTILS REGLEMENTAIRES POUR REMPLACER LE COS ET LES SURFACES MINIMALES DES ZONES UAA, UB ET A SUPPRIMES PAR LA LOI ALUR EN MARS 2014 .....</b>	<b>- 3 -</b>
A.	RAPPEL DES DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR.....	- 3 -
1.	Qu'est-ce que le Coefficient d'Occupation des Sols ?.....	- 3 -
2.	Qu'est-ce que la taille minimale des terrains ?.....	- 4 -
3.	Rappel des zones du PLU ayant un COS et/ou une taille minimale de terrains .....	- 5 -
B.	MOTIF DE LA MODIFICATION DU PLU .....	- 9 -
1.	La Loi ALUR supprime le COS et la taille minimale des terrains.....	- 9 -
2.	Les effets envisageables de la suppression du COS et de la taille minimale de terrains ... ..	- 9 -
3.	Analyse du tissu urbain des zones peu équipées .....	- 10 -
C.	ADAPTATION DU DOSSIER DE PLU.....	- 11 -
1.	Etablir des outils réglementaires pour encadrer l'urbanisation au sein des zones UAa « Les Bourguets » et UB « La Plane » .....	- 12 -
2.	Modifier les dispositions du PLU à « Enlayrac » .....	- 17 -
3.	Modifier les dispositions de la zone A du PLU .....	- 19 -
D.	INCIDENCE DE LA MODIFICATION.....	- 19 -
1.	Sur l'environnement naturel .....	- 19 -
2.	Sur l'environnement humain et le cadre de vie : .....	- 20 -
<b>II.</b>	<b>ADAPTATION DE QUELQUES REGLES DU PLU .....</b>	<b>- 22 -</b>
A.	PRECISER LA REGLE D'URBANISME CONCERNANT LES INSTALLATIONS CLASSEES CONCERNANT LES ZONES UA, UB ET 1AU .....	- 22 -
1.	Motif de la modification .....	- 22 -
2.	Adaptation du dossier de PLU .....	- 22 -
B.	MODIFIER LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES CONFORMEMENT AUX LOIS ALUR ET LAAF .....	- 23 -
1.	Rappel des dispositions du PLU avant les évolutions législatives.....	- 23 -
2.	Motif de la modification du PLU : Les nouvelles règles définies par les lois ALUR et LAAF : L'extension des bâtiments d'habitation (article L.123-1-5.II.6°, 8 <sup>ème</sup> alinéa) .....	- 23 -
3.	Les changements apportés au dossier de PLU .....	- 24 -
C.	MODIFIER LA REGLE SUR LES CLOTURES.....	- 25 -
<b>III.</b>	<b>COMPLETER LES ANNEXES DU PLU .....</b>	<b>- 26 -</b>
<b>IV.</b>	<b>SYNTHESE DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>- 27 -</b>
A.	MISE A JOUR DES PIECES DU PLU .....	- 27 -
B.	RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE.....	- 28 -
C.	RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT .....	- 30 -
D.	RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DE L'ANNEXE DU PLU.....	- 31 -

## PREAMBULE

La révision du P.L.U. de la commune de Pradère-les-Bourguets a été approuvée le 25 mars 2009.

Le PLU a fait l'objet :

- D'une première modification du PLU approuvée le 2 décembre 2009.
- D'une deuxième modification du PLU approuvée le 20 juin 2012.

La commune a décidé de procéder à troisième modification de son PLU.

Elle porte sur :

**1 La définition d'outils réglementaires pour remplacer le COS des zones UAa et UB supprimé par la loi ALUR en mars 2014 :**

- Coefficient d'Emprise au Sol
- Coefficient de Biotope par Surface
- La hauteur des constructions

**2 Adaptation de quelques règles du PLU**

### Cadre juridique de la modification du PLU :

La modification des Plans Locaux d'Urbanisme est la procédure de droit commun qui intervient dans les conditions définies aux articles L.123-13 et L.123-13-1 du code de l'urbanisme, à savoir que la modification envisagée ne peut :

- 1° Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables ;
- 2° Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article R.123-2 du code de l'urbanisme précise : « En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ».

Ce rapport de présentation est consacré à la 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Pradère-les-Bourguets.

La modification du PLU s'inscrit dans la démarche des 3 grands objectifs du PADD :

- ❖ Maîtriser et gérer les territoires urbanisés
- ❖ Favoriser les activités
- ❖ Préserver et valoriser les espaces naturels et le patrimoine paysagé.

Toutefois, il s'avère nécessaire de procéder à des adaptations et des ajustements du document d'urbanisme pour :

- tenir compte des évolutions des règles d'urbanisme (notamment les dispositions issues de la loi ALUR).
- prendre en compte l'avancement des réflexions et la cohérence des projets d'urbanisation sur le territoire communal.

Ces modifications de portée limitée ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD.

# I. LA DEFINITION D'OUTILS REGLEMENTAIRES POUR REMPLACER LE COS ET LES SURFACES MINIMALES DES ZONES UAA, UB ET A SUPPRIMES PAR LA LOI ALUR EN MARS 2014

## A. Rappel des dispositions du PLU en vigueur

### 1. Qu'est-ce que le Coefficient d'Occupation des Sols ?

L'édiction de cette règle au sein du règlement du PLU est facultative.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), établi par le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'article 14, fixe une surface maximale constructible sur un terrain compte tenu de sa superficie.

Concrètement, lorsqu'il est appliqué, le COS a pour effet de **limiter les surfaces à construire**.

Le COS doit être considéré comme un « outil » permettant de donner forme aux espaces urbains. Il est également un moyen pour les communes de limiter les projets dont l'ampleur excéderait la capacité des équipements collectifs existants.

*Exemple de calcul du COS :*

La surface de plancher maximale constructible est calculée en tenant compte :

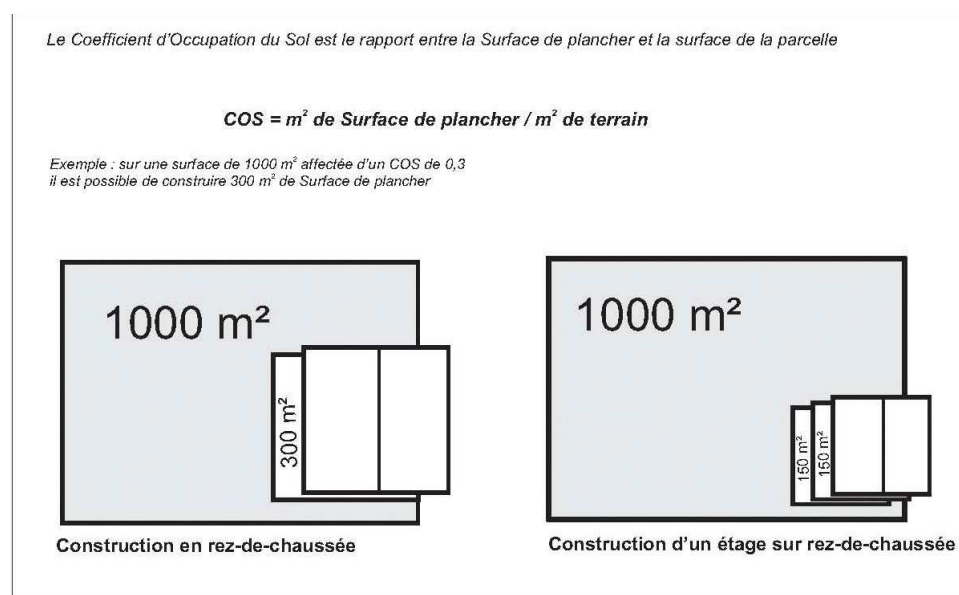
- de la superficie de la parcelle ;
- et du COS proprement dit. Comme sa désignation l'indique, le COS s'exprime au travers d'un coefficient, dont la valeur est inscrite au règlement d'urbanisme.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS OU C.O.S.

*Il détermine la surface constructible sur le terrain.*

*Le COS qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher ou le nombre de m<sup>3</sup> susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> de sol.*

*Le règlement peut fixer un COS dans les zones U et AU ; il peut fixer des COS différents suivant les catégories de destination des constructions.*



Lorsqu'une construction a été édifée sur un terrain, le propriétaire ne peut réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation des sols au terrain considéré

Exemple :  
Sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup> affectée d'un COS de 0,30 et sur laquelle existe une construction de 200 m<sup>2</sup>, il est encore possible de construire :

$$(1000 \text{ m}^2 \times 0,30) - 200 = 100 \text{ m}^2 \text{ de surface de plancher}$$



## 2. Qu'est-ce que la taille minimale des terrains ?

L'édiction de cette règle au sein du règlement du PLU était facultative.

La règle de taille (superficie) minimale des terrains constructibles permettait d'interdire une construction lorsque la superficie de son terrain d'implantation était inférieure à un seuil minimal.

Le code de l'urbanisme autorisait les PLU à fixer une taille minimale des terrains (article 5 du règlement de PLU) à condition que cette disposition soit justifiée notamment pour :

- prendre en compte les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- préserver l'urbanisation traditionnelle ;
- préserver l'intérêt paysager de la zone.

Le département de la Haute-Garonne est confronté à une pression foncière importante ainsi qu'à une nature du sol en grande majorité imperméable, rendant impossible une infiltration par le sol des effluents traités.

Pour les services de l'État, au sein des zones destinées à l'assainissement non collectif les possibilités de construction doivent être limitées pour des raisons liées à la salubrité. La nature du sol de Pradère-les-Bourguets ne permettant pas l'infiltration par le sol, la surface constructible pouvait uniquement être possible si le terrain présentait une surface minimale de 2000 m<sup>2</sup> pour :

- Préserver la ressource en eau limitant les rejets individuels.
- Protège un parcellaire minimum pour permettre un agencement facile du dispositif d'assainissement autonome sur la parcelle et pour limiter l'impact sur l'environnement.

L'édiction d'une règle de superficie minimale devait être justifiée dans le rapport de présentation et renvoyer aux objectifs d'urbanisme exposés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

### 3. Rappel des zones du PLU ayant un COS et/ou une taille minimale de terrains

Les justifications par zone de la définition d'une taille minimale de terrain et d'un Coefficient d'Occupation des Sols :

ZONES DU PLU	DISPOSITION D'UNE TAILLE MINIMALE DES TERRAINS	JUSTIFICATION DE LA DEFINITION D'UNE TAILLE MINIMALE DES TERRAINS	DISPOSITIONS DU COS	JUSTIFICATION DE LA DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
<p style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">UA</p>	<p><b>1- En secteur UA</b>                      Pour les constructions raccordées à un réseau collectif d'assainissement : Non réglementé.</p> <p><b>2- En secteur UAa</b>                      Pour les nouvelles constructions ou le changement de destination des bâtiments existants (réhabilitation de grange en habitation, construction de piscine et leurs annexes...), une superficie libre de 300 m<sup>2</sup> devra être réservée par parcelle pour l'installation des équipements d'assainissement autonome.</p>	<p>En zone UA : Aucune surface minimale ne peut être fixée lorsque le terrain est desservi par l'assainissement collectif.</p> <p>Aux « Bourguets », un parcellaire minimum a été fixé pour permettre un agencement facile du dispositif d'assainissement autonome de réhabilitation ou de changement de destination de constructions aux « Bourguets ».</p>	<p>Le COS est modulé selon le type d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cas d'un assainissement autonome le COS est fixé à 0,10</li> <li>• Dans le cas d'un assainissement collectif, le COS n'est pas renseigné : assainissement collectif.</li> </ul>	<p>Le renforcement possible des noyaux urbains profitant de la majorité des équipements et des aménagements publics existants est possible en augmentant les droits à construire si l'assainissement est collectif.</p> <p>Le COS de 0,1 concerne la zone UAa aux « Bourguets » non desservie par l'assainissement collectif.</p>
	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">Les orientations du PLU</p>	<p><i>Le site des <u>Hourquettes</u> (UA et UAb) présente le meilleur équipement de la commune et selon le PADD, « les Hourquettes », en complément du lieu-dit « Embarnadet », doit assurer la vocation centrale et résidentielle de la commune dans un espace urbain bonifié par son équipement (assainissement collectif et services publics).</i></p> <p>La zone UAa « <u>Les Bourguets</u> » ne pourra admettre que quelques constructions supplémentaires, le PADD y projette un développement urbain mesuré car il est faiblement équipé et non desservi par le réseau d'assainissement collectif.</p>		

ZONES DU PLU	DISPOSITION D'UNE TAILLE MINIMALE DES TERRAINS	JUSTIFICATION DE LA DEFINITION D'UNE TAILLE MINIMALE DES TERRAINS	DISPOSITIONS DU COS	JUSTIFICATION DE LA DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
UB	<p>Les parcelles auront une superficie minimum de 2000 m<sup>2</sup> par lot afin d'assurer l'existence d'un dispositif d'assainissement autonome.</p> <p>La superficie minimale fixée à 2000 m<sup>2</sup> s'applique également à tout terrain issu de divisions constitutives de lotissements ou effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.</p>	<p>La nature du sol en grande majorité imperméable rend impossible une infiltration par le sol des effluents traités.</p> <p>Pour les services de l'État, au sein des zones destinées à l'assainissement non collectif les possibilités de construction devaient être limitées pour des raisons liées à la salubrité et pour permettre un agencement facile du dispositif d'assainissement autonome sur la parcelle.</p> <p>La nature du sol de Pradère-les-Bourguets ne permettant pas l'infiltration par le sol, la surface constructible n'était possible qu'à condition que le terrain présente une surface minimale de 2000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Le COS est de 0,1.</p>	<p>Le droit à construire (COS) a donc été défini afin d'encadrer la densité urbaine de la zone et notamment l'extension des constructions existantes. Le parcellaire moyen de la zone UB étant d'environ 2500 m<sup>2</sup>, 250 m<sup>2</sup> pouvaient être bâtis.</p>
	<p>Les orientations du PLU</p>	<p><u>La Plane</u> : Éviter le mitage en utilisant uniquement les dents creuses encore disponibles au sein des principaux hameaux « La Plane ». La commune souhaite mettre un frein à la consommation foncière en limitant les possibilités de développement à quelques dents creuses. Ainsi, la zone UB délimite uniquement l'urbanisation diffuse et spontanée existante.</p> <p><u>Enlayrac</u> : L'activité agricole y est toujours présente cependant, ce hameau traditionnel diffus doit pouvoir autoriser aux habitations présentes des réaménagements ou des extensions si nécessaires. La commune ne souhaitant pas étendre l'urbanisation de ce hameau, la zone UB ne délimite que les constructions existantes.</p>		

ZONES DU PLU	DISPOSITION D'UNE TAILLE MINIMALE DES TERRAINS		DISPOSITIONS DU COS	JUSTIFICATION DE LA DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
UC	<del>Aucune disposition sur la taille minimale des terrains n'a été définie.</del>		Le COS est de 0,2. Les équipements publics ne sont assujettis	Ce COS avait été défini pour maîtriser le nombre de logements pouvant être bâtis au sein du lotissement des Grands Chênes et ainsi être compatibles avec le SCoT et le PLH.
	Les orientations du PLU	<p>Cette zone, limitrophe à la zone UA du PLU au lieu-dit « Embernadet », est destinée à assurer le développement et le renforcement organisé du village de Pradère-les-Bourguets à court terme.</p> <p>Cette zone (le lotissement « Les Chênes ») desservie par l'assainissement collectif constitue le développement du bourg, elle crée une extension du village rationalisant le foncier et densifiant le bâti.</p>		
1AU	<del>Aucune disposition sur la taille minimale des terrains n'a été définie.</del>		Le COS est de 0,35. Les équipements publics ne sont assujettis.	Le COS est fixé pour maîtriser l'urbanisation et son potentiel d'accueil en cohérence avec le marché et le PADD.
	Les orientations du PLU	<p>Cette zone, limitrophe à la zone UA du PLU au lieu-dit « Embernadet », est destinée à assurer le développement et le renforcement organisé du village de Pradère-les-Bourguets à court terme.</p> <p>Cette zone (2<sup>ème</sup> phase du développement du village) desservie par l'assainissement collectif constitue le développement du bourg en logements et activités commerciales, elle crée une extension du village rationalisant le foncier et densifiant le bâti.</p>		

Zones du PLU	DISPOSITION D'UNE TAILLE MINIMALE DES TERRAINS	JUSTIFICATION DE LA DEFINITION D'UNE TAILLE MINIMALE DES TERRAINS	DISPOSITIONS DU <i>COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</i>
<b>A</b>	<p>La superficie minimale des terrains accueillant des constructions nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être de 2000 m<sup>2</sup> minimum.</p>	<p>La nature du sol en grande majorité imperméable rend impossible une infiltration par le sol des effluents traités pour des raisons liées à la salubrité, la surface constructible n'était possible qu'à condition que le terrain présente une surface minimale de 2000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Aucun COS a été défini.</p>
<b>Les orientations du PLU</b>	<p>La zone A est à préserver et protéger pour son potentiel économique provenant de l'activité agricole.</p> <p>Le foncier agricole est donc gelé en interdisant toute construction ne relevant pas de l'activité agricole sur les terres à fort potentiel ou présentant un intérêt agricole. Cette règle concerne donc principalement les constructions nécessaires à l'activité agricole.</p>		

## B. Motif de la modification du PLU

### 1. La Loi ALUR supprime le COS et la taille minimale des terrains

La loi ALUR cherche à favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants car les quartiers pavillonnaires, très peu denses, constituent un gisement de foncier qu'il convient d'exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain de ces quartiers et en optimisant les équipements existants.

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la loi ALUR a supprimé :

- la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permet au plan local d'urbanisme (PLU) de fixer une **taille minimale de terrain**, mécanisme qui contribuait à l'étalement urbain ;
- **le coefficient d'occupation des sols (COS)** : aujourd'hui, l'éventail des outils réglementaires (règles de hauteur, de recul ou de gabarit) permet de bien mieux définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et donc de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

La taille minimale de terrains et le COS constituent les principaux freins à la construction.

Dès l'adoption de la loi et en attendant la révision des documents d'urbanisme, les dispositions des PLU imposant une taille minimale de terrain et un coefficient d'occupation des sols ne seront plus opposables aux projets.

Ainsi dès l'adoption de la loi ALUR, la suppression du COS et de la taille minimale des terrains s'applique immédiatement à toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée après le 28 mars 2014. Ainsi, il n'est pas nécessaire d'attendre que les PLU soient adaptés : si un COS ou une taille minimale de terrains est prévu dans le PLU, il convient, dès à présent, de le considérer comme non écrit ; il ne peut être opposé aux demandeurs de permis, déclarations ou certificats.

### 2. Les effets envisageables de la suppression du COS et de la taille minimale de terrains : une urbanisation moins contrôlée

La densification envisagée par le PLU en vigueur de Pradère-les-Bourguets est moins maîtrisée par la suppression du COS (et dans la moindre mesure la taille minimale des terrains) et cela peut entraîner, au sein de certains hameaux de la commune, une urbanisation et une minéralisation accrue de ces espaces incohérentes avec le PADD.

Ces règles étaient les principales dispositions qui permettaient de gérer la question de la densité et de l'accueil de nouveaux logements, en phase avec les dispositions du PADD et les équipements de la commune. L'abrogation soudaine de ces règles risque de générer des projets comportant un nombre de logements important dans des secteurs qui ne sont pas adaptés pour ce type d'urbanisation et de conduire à l'accueil d'un nombre bien plus significatif d'habitants qu'escomptés lors de la construction des équilibres du PLU et de la définition des modalités de compatibilité au SCoT.

En particulier, ces projets pourraient entraîner des problèmes en termes de capacité des réseaux et de la voirie.

La capacité d'accueil de l'équipement scolaire sur le territoire de Pradère pourrait être saturée alors que cette structure a été réalisée récemment (les places disponibles pour l'école sont affectées et réparties à l'ensemble des communes du SIVOM, sachant que certaines d'entre elles vont lancer des projets résidentiels).

Aussi, densifier la ville ne doit pas se faire aux dépens de la végétation, qui est un facteur clé de la qualité de vie de Pradère-les-Bourguets.

Pour éviter un accroissement non souhaité de la constructibilité des terrains, la commune doit rapidement réfléchir à cette problématique et ajuster les règles de son PLU.

### 3. Analyse du tissu urbain des zones peu équipées

L'objectif de la commune est de vérifier si les secteurs constructibles (U) peu équipés ne risquent pas de se densifier et provoquer des difficultés en matière de réseaux et d'équipements.

Actuellement, les 2 zones UB et la zone UAa présentent une densité moyenne très faible. Une analyse des densités et des emprises au sol des constructions au sein des zones peu équipées va permettre de connaître le type de densité à conserver pour ne pas provoquer de dégâts et d'incohérence au sein de la commune.

Les zones UAa « Les Bourguets », UB « Enlayrac » et « la Plane » ont donc été étudiées :

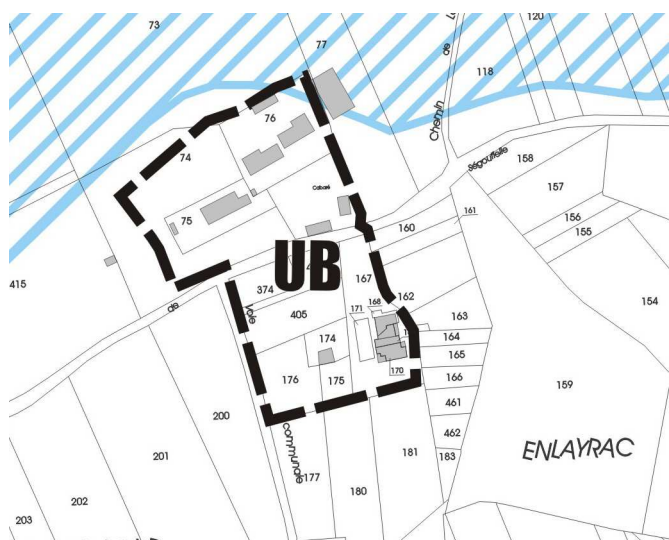
- L'emprise au sol moyenne des constructions au sein de la zone
- La taille moyenne des lots bâtis par zone
- La densité de logements par hectare.

La densité brute

L'objectif pour la commune est de proposer de nouveaux outils aspirant à conserver la densité et le paysage urbain observé pour ne pas dénaturer ces hameaux faiblement équipés.

Ces zones doivent garder leurs caractéristiques urbaines aérées, elles pourront uniquement accueillir quelques constructions supplémentaires comblant les dents creuses sans impacter la capacité des réseaux.

#### UB à « Enlayrac »



#### Règle du PLU avant modification

Taille minimale des terrains = 2000 m<sup>2</sup>

COS actuel = 0,1

#### Situation actuelle

Emprise au sol des constructions  
au sein de la zone  
= 0,1

Densité brute :

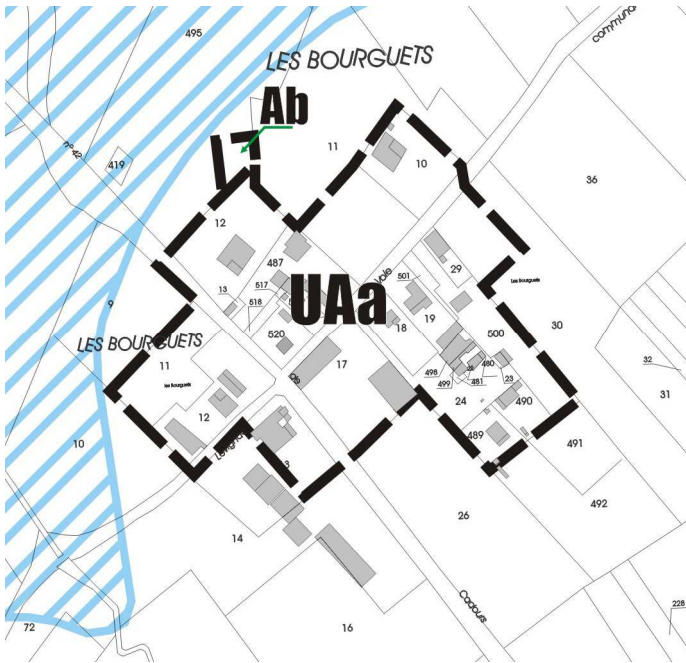
6300 m<sup>2</sup> par lot

Soit une densité de

1,6 logement/ha

A « Enlayrac », comme la zone UB délimite de manière très lâche les constructions existantes, la densité urbaine de la zone UB est très diffuse et l'activité agricole est toujours présente, il apparaît plus judicieux de changer le classement de cette zone.

**UAa au hameau « Les Bourguets »**



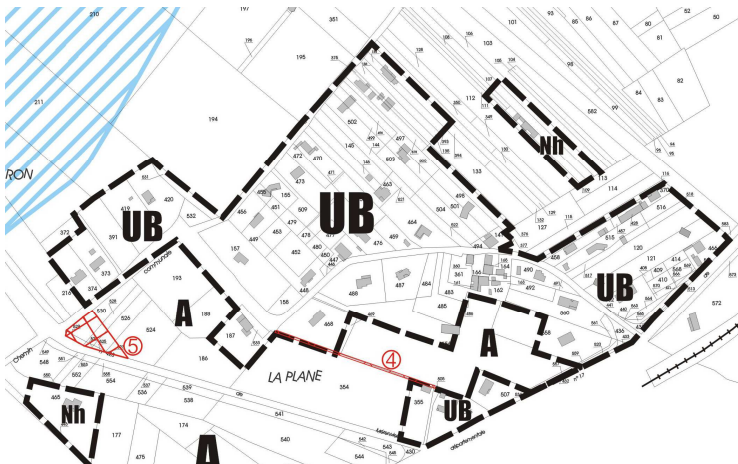
**Règle du PLU avant modification**  
 Taille minimale des terrains = 300 m<sup>2</sup>  
 COS actuel = 0,1

**Situation actuelle**  
 Emprise au sol des constructions  
 au sein de la zone  
 = 0,12

**Densité brute :**  
 2 300 m<sup>2</sup> par lot

Soit une densité de  
 4,2 logements/ha

**UB à « La Plane »**



**Règle du PLU avant modification**  
 Taille minimale des terrains = 2000 m<sup>2</sup>  
 COS actuel = 0,1

**Situation actuelle**  
 Emprise au sol des constructions  
 au sein de la zone  
 = 0,07

**Densité brute :**  
 2700 m<sup>2</sup> par lot

Soit une densité de  
 3,7 logements/ha

**Au sein des « Bourguets » et « La Plane », le PLU doit compenser la suppression du COS et la taille minimale des parcelles en encadrant plus étroitement les constructions par la combinaison des règles de hauteur, de prospect, d'emprise au sol, etc... Il s'agit donc désormais de définir un gabarit de construction, « une forme urbaine », plutôt qu'une surface de plancher maximum.**

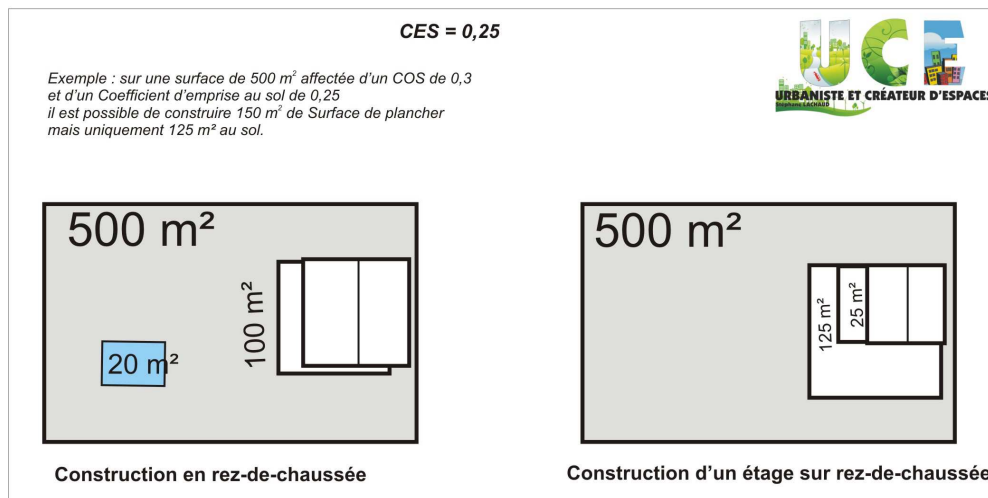
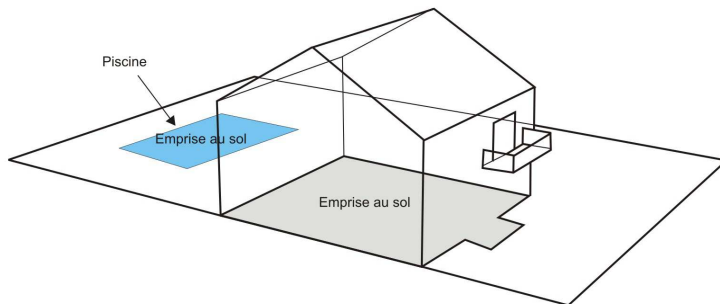
**C. Adaptation du dossier de PLU**

## 1. Etablir des outils réglementaires pour encadrer l'urbanisation au sein des zones UAa « Les Bourguets » et UB « La Plane »

### a. Définir un coefficient d'emprise au sol : Article 9

« Art. R. 420-1 : Surface au sol résultant de la projection de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias...) ».

*L'article 9 fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain \**



*\* Cette définition prévaut pour l'application des règles du PLU, cependant elle ne se substitue pas au champ d'application des autorisations d'urbanisme (déclaration préalable/ permis de construire), ou pour la modalité de recours à l'architecte.*

En définissant un CES, pour les zones qui avaient un COS, la commune peut maîtriser les projets d'urbanisation dans les secteurs peu équipés.

### Définition de l'emprise au sol retenue par le PLU

#### Les éléments qui forment de l'emprise au sol :

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol. A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple).

**Modification des articles UAa9 et UB9***Avant modification :***ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL**

Néant

*Après modification :***ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL**

En secteur UAa, le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,1.

*Avant modification :***ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL**

Néant

*Après modification :***ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,1.

*b. Définir un coefficient de biotope : Article 13*

En cas de constructions denses il y a lieu de compenser l'absence ou la destruction de biotopes sur la parcelle en créant de nouveaux milieux propices au développement de la biodiversité.

La commune envisage de maîtriser la qualité végétale en milieu urbain notamment dans ces hameaux peu denses.

La loi ALUR a introduit un «coefficient de biotope » qui établit un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être.

Le Coefficient de Biotope de Surface (CBS) n'est pas obligatoire mais il vise à maintenir les espaces végétalisés en milieu urbain. Il exprime la "valeur écologique" d'un terrain, c'est-à-dire le rapport entre le végétal et le minéral au sein d'une même opération, en intégrant aussi bien les surfaces en pleine terre que celles de type toitures ou murs végétalisés.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces pondérées selon leur qualité écologique}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Le CBS décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale d'une parcelle construite ou en passe de l'être.

L'objectif du CBS est de :

- garantir et développer la fonction des sols et la gestion des ressources en eau,
- améliorer l'environnement de l'habitat,
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore,
- garantir et améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique.

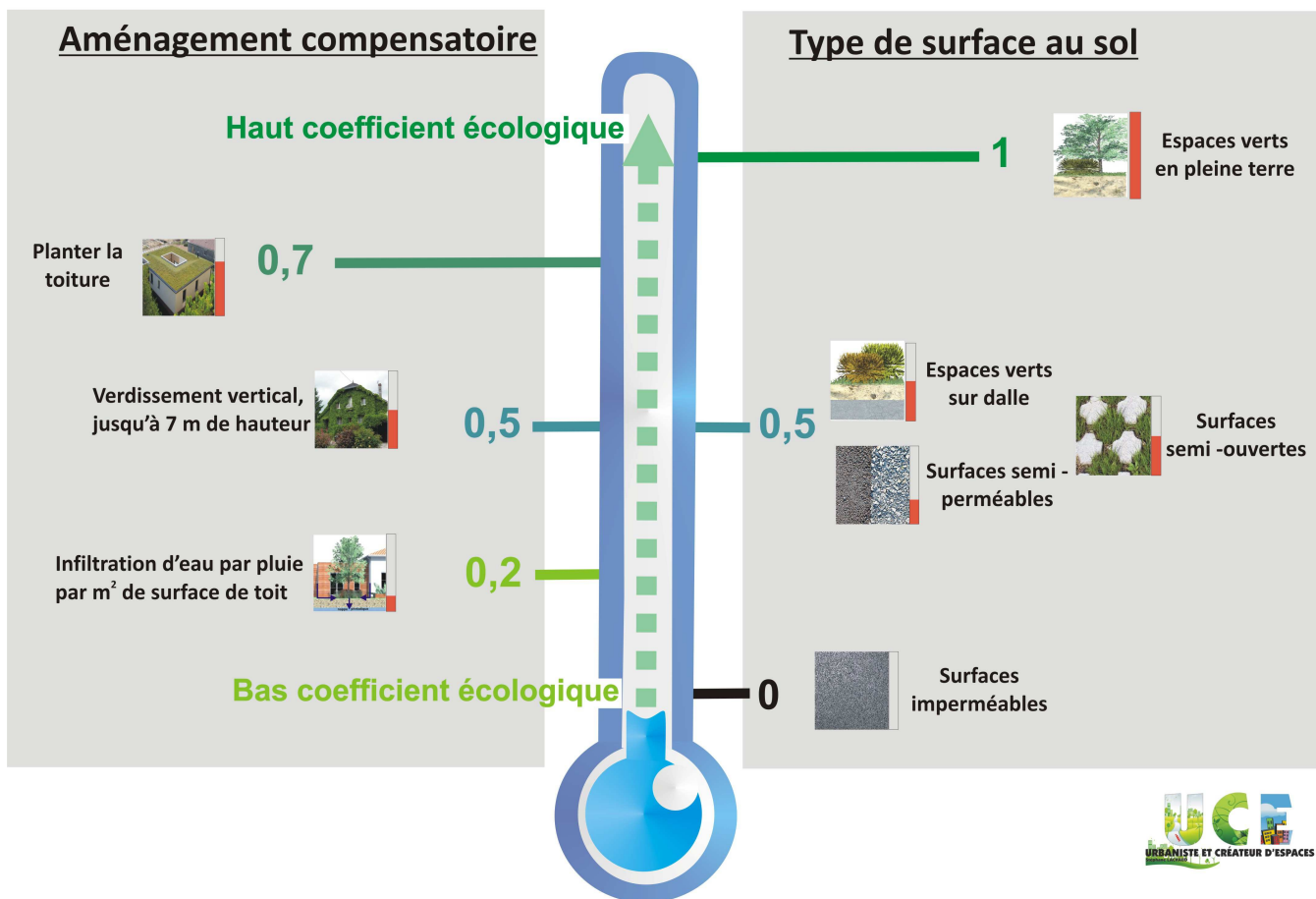
Le PLU de Pradère-les-Bourguets peut ainsi favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité et de la nature au sein des hameaux peu denses en réservant, lors d'opérations de constructions neuves, rénovées ou réhabilités, une part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.).

Les principaux indicateurs permettant de calculer et mesurer le CBS à la parcelle des projets de construction seront ajoutés au règlement du PLU.

Une liste des différents types de surfaces au sol ainsi que des aménagements favorables à la qualité environnementale (dit aménagement compensatoire) a été réalisée et sera ajoutée au règlement du PLU.

Les surfaces partielles d'une parcelle sont traduites par des coefficients dépendant de leur "valeur écologique" ainsi plus le type de surface et d'aménagement compensatoire est favorable à la nature, plus le coefficient se rapproche de 1.

## Les coefficients de valeur écologique



### Modification des articles UAa13 et UB13

Après modification :

#### **ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **1 – Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**

En UAa, pour les constructions à usage d'habitation :

Le CBS est fixé à 0,8.

Après modification :

#### **ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **1 – Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**

Pour les constructions à usage d'habitation :

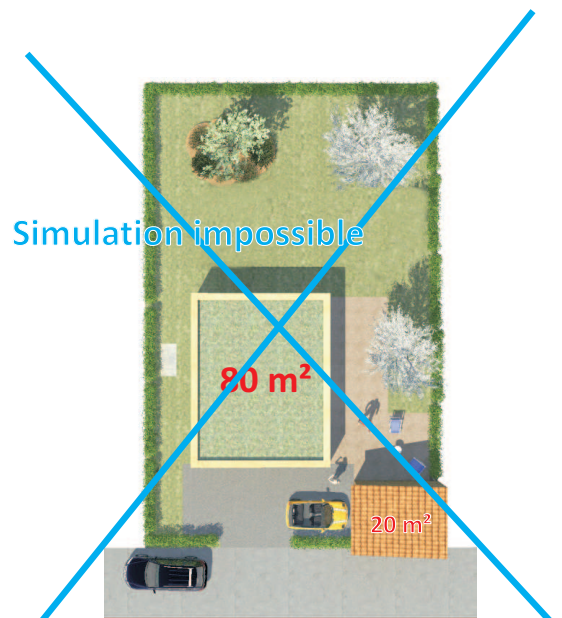
Le CBS est fixé à 0,8.

# PRADERE-LES-BOURGUETS

**ZONE UAa & ZONE UB**  
Les Bouguets La Plane

## Simulation des constructions possibles par rapport à la surface parcellaire : 4 exemples

### Habitation individuelle sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup>



Coefficient d'emprise au sol recommandé : 0,10  
CBS recommandé : 0,8  
Hauteur maximum autorisée pour les constructions nouvelles : 3 mètres du terrain naturel à la sablière

Description générale du projet :  
Surface de la parcelle : 500 m<sup>2</sup>

Surface emprise au sol construction : 50 m<sup>2</sup> (bâtiment principal + annexe/garage)  
Surface libre : 450 m<sup>2</sup>  
Obligation de préserver 400 m<sup>2</sup> en surface végétalisée

#### Calcul du CBS du projet :

##### Revêtement des surfaces

Surface semi-perméable en graviers :	50 m <sup>2</sup>	X 0,5 =	25 m <sup>2</sup>
Surface imperméable :	50 m <sup>2</sup>	X 0 =	0 m <sup>2</sup>
Surface de jardin en pleine terre :	350 m <sup>2</sup>	X 1 =	350 m <sup>2</sup>

##### Aménagement compensatoire

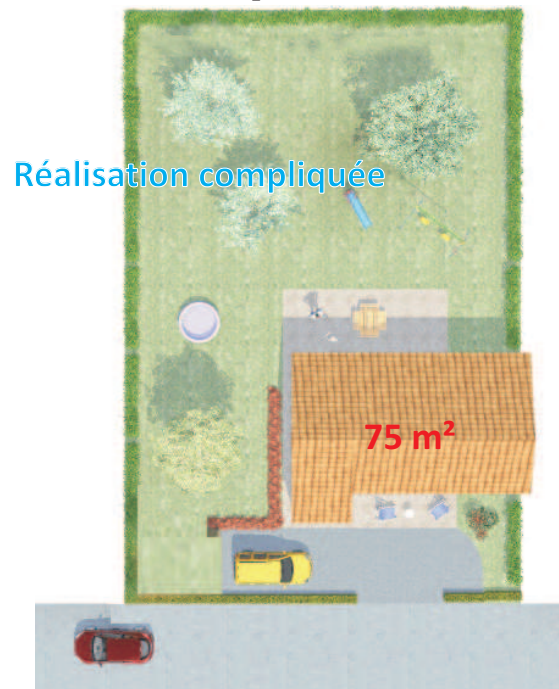
(infiltration/récupération eaux de pluie):	50 m <sup>2</sup> (toiture)	X 0,2 =	10 m <sup>2</sup>
Plantation toiture extensive ou intensive :	50 m <sup>2</sup>	X 0,7 =	35 m <sup>2</sup>

TOTAL = 420 m<sup>2</sup>  
CBS : 420 / 500 = **0,84**

**Ce terrain a un potentiel d'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>. Ce qui rend quasiment impossible la construction de bâtiment principal et d'une annexe (piscine ou autre) sur des parcelles de 500 m<sup>2</sup>.**

**Si l'étage est "interdit" ( la hauteur maximale réduite à 3 mètres), la construction de logement sera quasiment impossible sur des parcelles de 500 m<sup>2</sup>.**

### Habitation individuelle sur une parcelle de 750 m<sup>2</sup>



Coefficient d'emprise au sol recommandé : 0,10  
CBS recommandé : 0,8  
Hauteur maximum autorisée pour les constructions nouvelles : 3 mètres du terrain naturel à la sablière

Description générale du projet :  
Surface de la parcelle : 750 m<sup>2</sup>

Surface emprise au sol construction : 75 m<sup>2</sup> (bâtiment principal + annexe/garage)  
Surface libre : 675 m<sup>2</sup>  
Obligation de préserver 600 m<sup>2</sup> en surface végétalisée

#### Calcul du CBS du projet :

##### Revêtement des surfaces

Surface semi-perméable en graviers :	50 m <sup>2</sup>	X 0,5 =	25 m <sup>2</sup>
Surface imperméable :	50 m <sup>2</sup>	X 0 =	0 m <sup>2</sup>
Surface de jardin en pleine terre :	575 m <sup>2</sup>	X 1 =	575 m <sup>2</sup>

##### Aménagement compensatoire

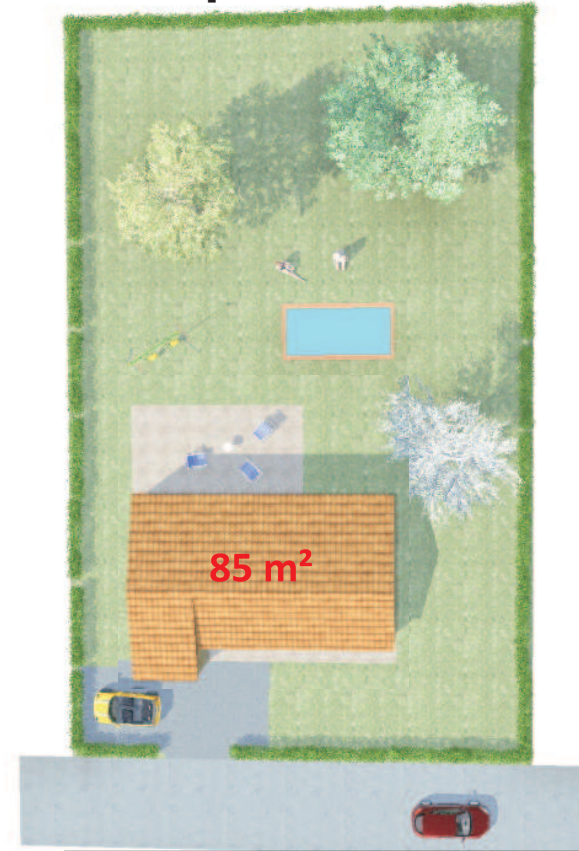
Pas nécessaire

TOTAL = 600 m<sup>2</sup>  
CBS : 600 / 750 = **0,8**

**Ce type de terrain offre un potentiel d'emprise au sol de 75 m<sup>2</sup> pour un bâtiment. Les règles définies rendent difficile la construction d'un bâtiment principal et d'une annexe (piscine ou autre). En effet, la surface autorisée au sol est inférieure à la taille moyenne nationale d'un logement individuel (91 m<sup>2</sup>).**

**La surface nécessaire pour l'assainissement autonome peut également devenir problématique avec le CBS.**

### Habitation individuelle sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>



Coefficient d'emprise au sol recommandé : 0,10  
CBS recommandé : 0,8  
Hauteur maximum autorisée pour les constructions nouvelles : 3 mètres du terrain naturel à la sablière

#### Description générale du projet :

Surface de la parcelle : 1000 m<sup>2</sup>

Surface emprise au sol construction : 100 m<sup>2</sup> (bâtiment principal + annexe/garage)  
Surface libre : 900 m<sup>2</sup>  
Obligation de préserver 800 m<sup>2</sup> en surface végétalisée

#### Calcul du CBS du projet :

##### Revêtement des surfaces

Surface semi-perméable en graviers :	50 m <sup>2</sup>	X 0,5 =	25 m <sup>2</sup>
Surface imperméable :	50 m <sup>2</sup>	X 0 =	0 m <sup>2</sup>
Surface de jardin en pleine terre :	800 m <sup>2</sup>	X 1 =	800 m <sup>2</sup>

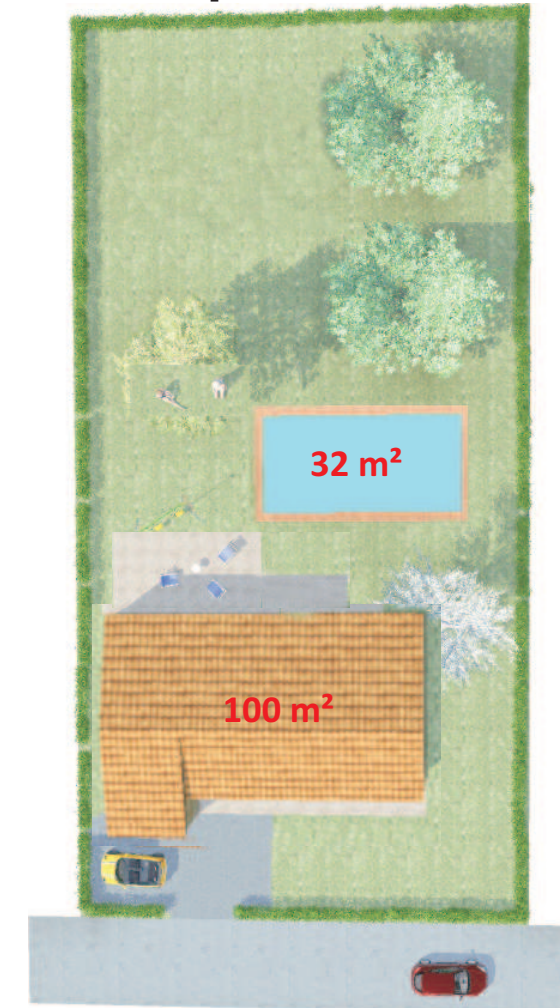
##### Aménagement compensatoire

Pas nécessaire

TOTAL = 825 m<sup>2</sup>  
CBS : 825 / 1000 = **0,825**

**Ce type de terrain offre un potentiel d'emprise au sol de 100 m<sup>2</sup>. Ce qui permet la construction de plain-pied d'un bâtiment principal (moyenne nationale : 91 m<sup>2</sup>). La construction d'une annexe (piscine ou autre) paraît plus difficile. La construction et l'aménagement de la parcelle peut se réaliser sans mesure compensatoire.**

### Habitation individuelle sur une parcelle de 1500 m<sup>2</sup>



Coefficient d'emprise au sol recommandé : 0,10  
CBS recommandé : 0,8  
Hauteur maximum autorisée pour les constructions nouvelles : 3 mètres du terrain naturel à la sablière

#### Description générale du projet :

Surface de la parcelle : 1500 m<sup>2</sup>

Surface emprise au sol construction : 150 m<sup>2</sup> (bâtiment principal + annexe/garage)  
Surface libre : 1350 m<sup>2</sup>  
Obligation de préserver 1200 m<sup>2</sup> en surface végétalisée

#### Calcul du CBS du projet :

##### Revêtement des surfaces

Surface semi-perméable en graviers :	50 m <sup>2</sup>	X 0,5 =	25 m <sup>2</sup>
Surface imperméable :	50 m <sup>2</sup>	X 0 =	0 m <sup>2</sup>
Surface de jardin en pleine terre :	1250 m <sup>2</sup>	X 1 =	1250 m <sup>2</sup>

##### Aménagement compensatoire

Pas nécessaire

TOTAL = 1275 m<sup>2</sup>  
CBS : 1275 / 1500 = **0,85**

**Ce terrain a un potentiel d'emprise au sol de 150 m<sup>2</sup>. Ce qui permet la construction de plain-pied d'un bâtiment principal (moyenne nationale : 91 m<sup>2</sup>) et d'annexes (piscine ou autre) sans contrainte particulière. La construction et l'aménagement de la parcelle peut se réaliser sans mesure compensatoire.**

Les données des simulations sont basées sur photos et non sur des données métriques précises

c. Maîtriser la hauteur des nouvelles constructions : Article 10

La hauteur des constructions nouvelles au sein des dents creuses doit être limitée à une hauteur de plain-pied au sein des zones UAa et UB pour empêcher le développement de logements trop denses dans les hameaux peu équipés en matière de réseaux.

Avant modification :

**ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximum des constructions est de R+1.
- 2- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.
- 3- La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitat, ne devra pas dépasser 2,50 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à la sablière pour la façade implantée en limite séparative.

Après modification :

**ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****En secteur UA et UAa :**

- 1- La hauteur maximum des constructions est de R+1.
- 2- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.
- 3- La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitat, ne devra pas dépasser 2,50 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à la sablière pour la façade implantée en limite séparative.

**En secteur UAa :**

- 1- À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à la sablière.
- 2- Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

Avant modification :

**ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à la sablière.

Après modification :

**ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 1- À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à la sablière.
- 2- Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

## 2. Modifier les dispositions du PLU à « Enlayrac »

### a. Le document graphique

### Diagnostic du bâti présent à Enlayrac



Afin d'améliorer la cohérence du document graphique avec la densité bâtie existante, les nouvelles dispositions de la loi ALUR, les orientations du SCOT grande agglomération Toulousaine et les capacités d'équipement : la zone UB doit être supprimée (2,3 ha) et l'ensemble de la zone doit être restituée à la zone Agricole conformément aux avis émis par l'Etat et la Chambre d'agriculture.

#### Article R151-22

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### Article R151-23

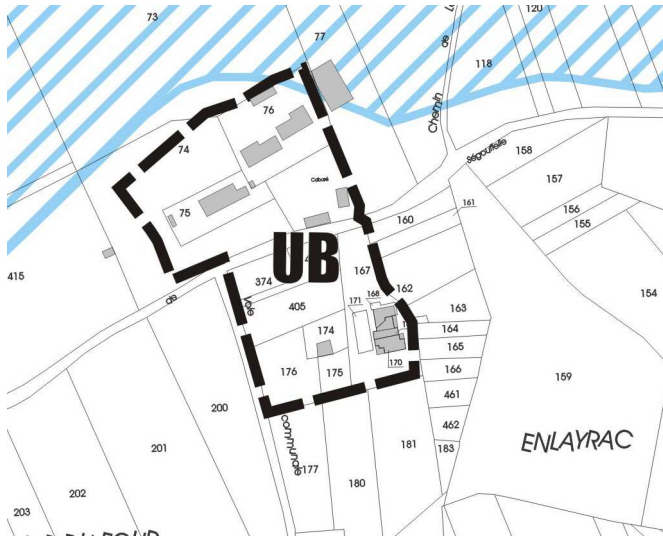
Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

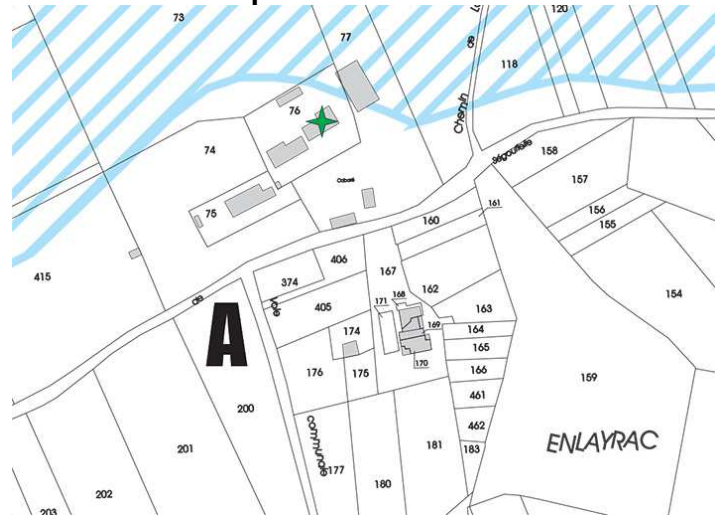
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.


Ce classement en zone A permet toujours d'autoriser les extensions mesurées des constructions existantes et la construction d'annexes (piscines, garages...). Pour le changement de destination de la grange accolée à l'habitation dans la zone Agricole, le règlement peut désigner des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

### Suppression de la zone UB et reclassement en zone A du lieu-dit « Enlayrac » : Avant modification



### Après modification



Cette grange existante accolée à l'habitation pourra changer de destination en habitation. Elle est identifiée par .

#### Article L151-11

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

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

#### b. Le règlement écrit

#### Article L151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.


Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

## **ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. ....
2. Dans les zones agricoles, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une annexe dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface maximale admise est de 30% de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

Les annexes devront avoir une surface de plancher limitée à 50 m<sup>2</sup>.

L'annexe devra être implantée à 50 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

3. Le changement de destination de la construction existante désignée par  en habitation.

### **3. Modifier les dispositions de la zone A du PLU**

*Avant modification :*

#### **ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains accueillant des constructions nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être de 2 000 m<sup>2</sup> minimum.

Les piscines et annexes ne sont assujetties à cette règle.

*Après modification :*

#### **ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **D. Incidence de la modification**

### **1. Sur l'environnement naturel**

#### **a. Les impacts sur le sol**

- La gestion économe du foncier

La zone UB du hameau d'Enlayrac a dû être supprimée afin de ne pas trop impacter ce site rural peu bâti et faiblement équipé. Les orientations du SCoT ne prévoient de développement urbain sur ce site.

La modification du PLU aura une incidence positive sur l'environnement car elle n'empêche pas de bâtir sur des parcelles plus petites au sein du village et donc de limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels.

En maîtrisant mieux le développement urbain au sein des zones UAa et UB, Pradère-les-Bourguets évite une surdensité dans des secteurs faiblement équipés. Les capacités constructibles restent toutefois légèrement supérieures aux dispositions antérieures à la loi ALUR.

#### **b. Les impacts sur le milieu naturel et le paysage**

La modification des dispositions du PLU en zones UAa, UB et « Enlayrac » n'impacte pas directement les secteurs à enjeux écologiques de la commune.

Le maillage des trames vertes et bleues n'est pas interrompu et les déplacements (aériens, aquatiques et terrestres) sont toujours possibles.

### c. Les impacts sur la ressource en eau

- Préserver la qualité de l'eau

En maîtrisant la densité bâtie au sein des hameaux et des zones UAa et UB, la commune maîtrise mieux les rejets polluants dans les milieux naturels.

Le village de Pradère doit rester privilégié en matière de densité car il est équipé d'un réseau d'assainissement collectif.

- Compenser les effets de l'imperméabilisation pour limiter le risque d'inondation et préserver la ressource en eaux superficielles

L'augmentation de l'imperméabilité des sols engendrés par les emprises de voies et de constructions entraînent une augmentation des débits ruisselés et une intensification des phénomènes d'inondation aval.

Cette réflexion sur le ruissellement pluvial a un impact fort sur l'aménagement des sites urbains. Grâce à la mise en place d'un CBS, les espaces en faveur de la nature pourront diminuer le phénomène d'imperméabilisation des sols en retenant et en ralentissant le ruissellement pluvial.

Les eaux de toiture récupérées, filtrées puis réinjectées dans les sanitaires ou dans l'entretien des espaces verts publics et privés est préconisé dans les mesures compensatoires du CBS.

## 2. Sur l'environnement humain et le cadre de vie :

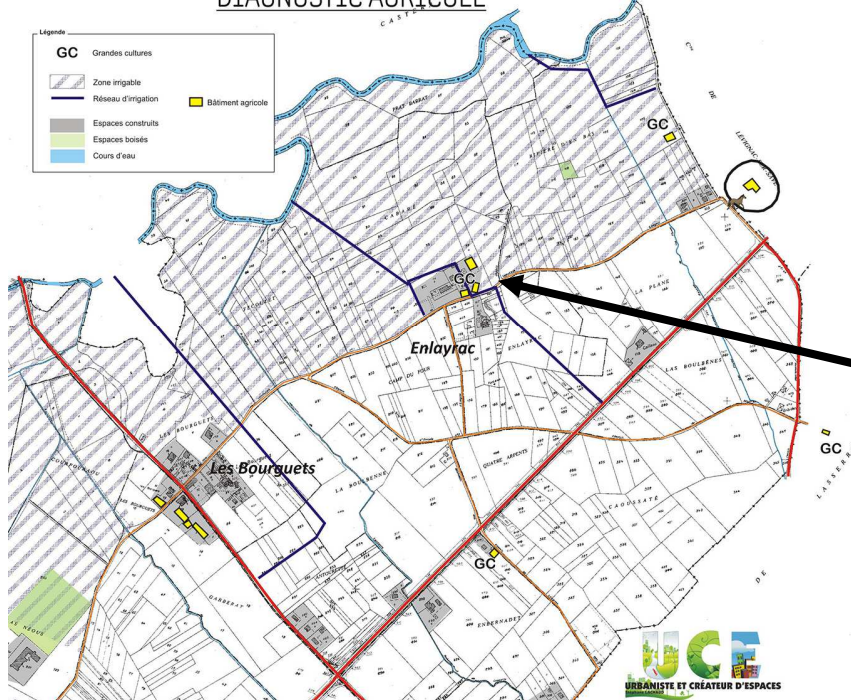
### a. Les impacts concernant l'habitat

La modification aura un impact sur le développement de l'habitat avec une offre en augmentation sur des espaces déjà urbanisés.

Nom de la zone	Potentiel de construction/habitation supplémentaire avant la loi ALUR	Potentiel de construction/habitation supplémentaire après modification
UAa Les Bourguets	2	3
UB La Plane	4	6
UB Enlayrac	3	0
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

**b. Les effets sur l'activité agricole**

Plan Local d'Urbanisme - commune de PRADÈRE-LES-BOURGUETS  
**DIAGNOSTIC AGRICOLE**



La modification du Plan Local d'Urbanisme ne présente aucun impact sur l'activité agricole.

En densifiant les secteurs urbains, la commune va ainsi limiter le besoin de consommer de nouveaux espaces agricoles pour l'urbanisation.

En reclassant le lieu-dit « Enlayrac » en zone A, la commune réduit la pression urbaine autour d'un site agricole et d'un réseau d'irrigation.

## II. ADAPTATION DE QUELQUES REGLES DU PLU

### A. Préciser la règle d'urbanisme concernant les installations classées concernant les zones UA, UB et 1AU

#### 1. Motif de la modification

Le PLU n'est opposable qu'aux installations classées qu'il énumère, le législateur ayant rendu obligatoire cette énumération. Il en ressort donc que le plan ne s'applique qu'aux catégories d'installations pour lesquelles il a expressément prévu son application. *A contrario*, les autres installations ne sont pas interdites ou soumises à condition. La légalité d'un règlement de zone qui interdirait toutes les installations classées, sans se limiter à certaines catégories d'entre elles, apparaît donc aujourd'hui douteuse, l'intention du législateur en 1993 étant de supprimer les interdictions générales.

Une interdiction totale des « installations classées », sans procéder à une catégorisation, peut apparaître illégale.

Une disposition qui a indirectement pour conséquence d'interdire les installations classées est donc envisageable mais elle doit toutefois être par un motif d'urbanisme et répondre à l'objectif de diversité des fonctions urbaines fixé à l'article L. 121-1.

Les dispositions concernant les zones UA, UB et AU pourront préciser les conditions d'accueil d'une installation classée aux articles 1 et 2.

#### 2. Adaptation du dossier de PLU

Nouvelle rédaction des articles 1 & 2 concernant les installations classées au sein des zones UA, UB, UC et 1AU :

<b>Article 1</b>
<p>Sont interdites dans l'ensemble de la zone : [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les installations classées autres que celles visées à l'article ....2</li> </ul>
<b>Article 2</b>
<p>Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>× qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service, chaufferies, parcs de stationnements, etc. ...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).</li> <li>× qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.</li> </ul>

## B. Modifier la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières conformément aux lois ALUR, LAAF et Macron

### 1. Rappel des dispositions du PLU avant les évolutions législatives

Avant la loi ALUR, les seules constructions possibles dans les zones agricoles, naturelles et forestières étaient les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC).

Pour contourner cette limitation, une grande majorité des PLU plaçaient les bâtiments isolés au sein d'espaces agricoles en zone N (dénommées « Nh »). Cette solution, dite du « pastillage » ou du « micro-zonage N », était très fréquemment utilisée et a été pendant longtemps préconisée par la doctrine ministérielle.

Au sein de la commune de Pradère-les-Bourguets, elle permettait l'adaptation, la réfection, les piscines et les extensions mesurées des constructions existantes.

Ce classement concerne 11 zones dispersées du PLU en vigueur sur le territoire communal et distantes des zones constructibles.

#### **LEXIQUE :**

**ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :** Notion supposant qu'une construction existante, ne soit pas en l'état de ruine, que les travaux envisagés concernant ce bâtiment aient une portée limitée, c'est-à-dire ne portant pas sur le gros œuvre et n'ajoutant pas de nouveaux bâtiments. Le changement de destination (transformation) peut entrer dans le cadre de l'adaptation.

**REFECTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :** La notion de réfection s'apparente à la notion de restauration (ex : réfection d'une toiture).

**EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :** Un bâtiment peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais plus particulièrement, en emprise au sol.

### 2. Motif de la modification du PLU : Les nouvelles règles définies par les lois ALUR et LAAF : L'extension des bâtiments d'habitation (article L.123-1-5.II.6 °, 8<sup>ème</sup> alinéa)

À la suite de la loi ALUR, les extensions des bâtiments existants devenaient donc interdites sauf lorsque celles-ci étaient nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ou à un CINASPIC. La seule solution était donc de recourir à la technique du STECAL (qui devait rester exceptionnel), pour entretenir et préserver le bâti existant.

L'entrée en vigueur de ces dispositions était immédiate et il n'y avait pas de dispositions transitoires.

Toutefois la Loi de l'Avenir Agricole, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, apporte une certaine souplesse en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de certains bâtiments :

- Tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension et d'une annexe (cf loi Macron).

Cette extension et/ou cette annexe est encadrée.

D'une part, elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

D'autre part, le règlement de la zone du PLU concernée doit préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère la préservation naturel, agricole ou forestier de la zone.

La hauteur, les conditions d'implantation et la densité des extensions seront alors définies aux articles correspondants du règlement de cette zone. La définition d'autres règles telles que l'aspect extérieur des aménagements d'extension pourra par ailleurs contribuer à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble.

- Les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des CINASPIC.

Ces dispositions sont donc applicables immédiatement aux procédures d'élaboration, de révision, ou de modification de PLU en cours au jour de la publication de la loi pour l'avenir de l'agriculture.

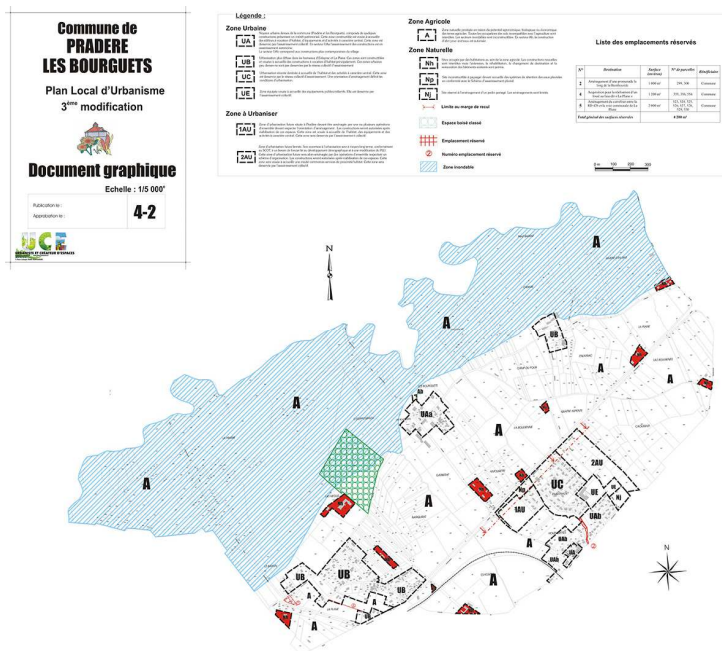
C'est pourquoi la commune de Pradère-les-Bourguets se doit de modifier les zones Nh de son PLU.

### 3. Les changements apportés au dossier de PLU

#### a. Le document graphique

Les 11 zones Nh (en rouge) sont supprimées car le pastillage est illégal.

5,2 ha ont été reclassés en zone A.



#### b. Le règlement écrit

L'ensemble du chapitre du règlement écrit concernant les zones Nh a été supprimé.

Le règlement de la zone A a été complété ainsi :

#### **Avant modification :**

#### **ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **EN SECTEUR A**

- ~~1. La construction de maison d'habitation, d'annexe et de piscine ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.~~
2. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
3. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.
4. En zone inondable délimitée sur le document graphique, sont autorisés
  - Les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
  - Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
5. Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral.

### ***Après modification :***

#### **ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**


**1. En zone A** peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2.** Dans les zones agricoles, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une annexe dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface maximale admise est de 30% de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

Les annexes devront avoir une surface de plancher limitée à 50 m<sup>2</sup>.

L'annexe devra être implantée à 50 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

**3.** Le changement de destination de la construction existante désignée par  en habitation.

Les règles définies au 2 de l'article A2 (définissant les possibilités maximales d'extension et d'annexe) correspondent aux anciennes règles de la zone Nh.

### **C. Modifier la règle sur les clôtures**

La commune souhaiterait uniformiser les règles concernant les clôtures séparatives et celles avec les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques (article 11 du règlement).

Cette modification concerne les zones UA, UB, UC et 1AU.

### ***Avant modification :***

#### **ARTICLE ..... 11- ASPECT EXTERIEUR**

.....

*...- Les clôtures*

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- \* par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive
- \* par un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre surmonté d'une grille.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit d'un grillage ou d'une haie vive.

**Après modification :****ARTICLE ..... 11- ASPECT EXTERIEUR**

.....

...- Les clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre surmonté soit :

- \* par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
- \* par un dispositif plein.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par un mur bahut ne pouvant excéder 0,4 mètre surmonté soit :

- \* par un dispositif à claire voie (grillage...)
- \* par un dispositif plein d'aspect naturel (bois, brandes, canisses, toiles...).

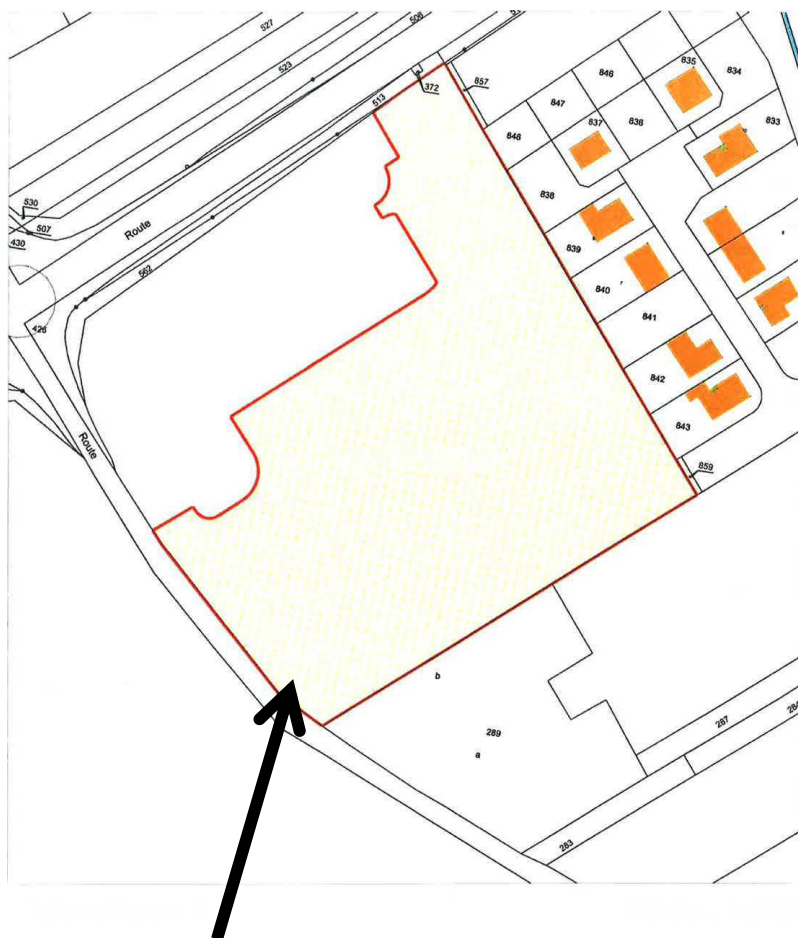
La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

**III. COMPLETER LES ANNEXES DU PLU**

Conformément aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du code de l'Urbanisme, le P.L.U. donne, dans ses annexes, à titre informatif, des dispositions réglementaires issues de divers dispositifs législatifs.

Les annexes du PLU sont sous formes écrites et/ou graphiques. Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire.

La commune de Pradère-les-Bourguets a établi un **Projet Urbain Partenarial (PUP)**



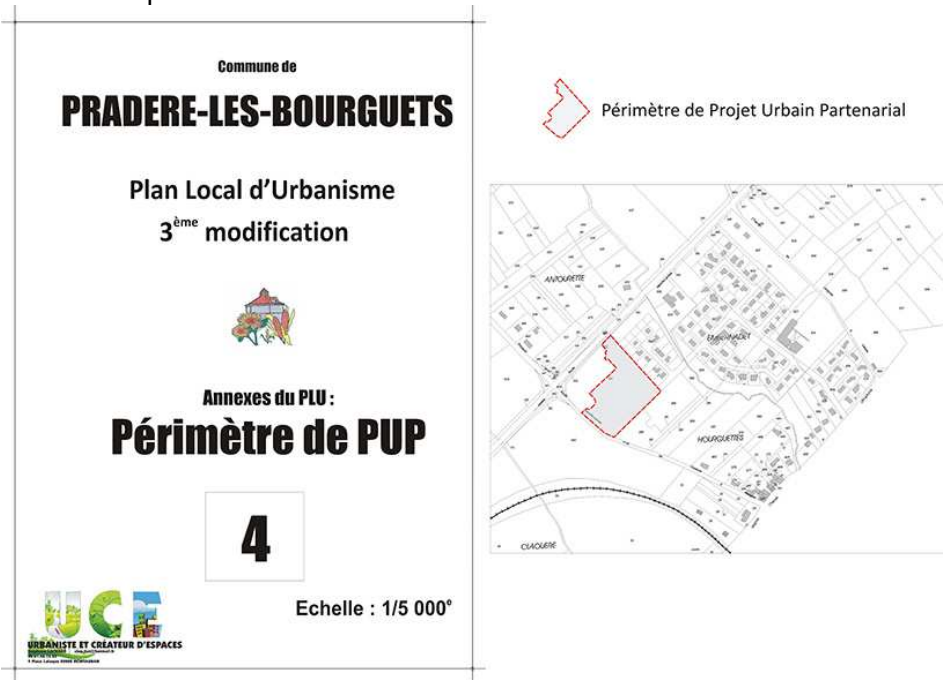
La mise en place d'un PUP nécessite la définition d'un périmètre précis (terrain d'assiette de ou des opérations en question), ce plan étant une pièce obligatoire à joindre à la convention PUP.

La mise en place d'un PUP n'est possible que dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme et le périmètre du PUP doit être situé en Zone Urbanisée ou à Urbaniser du document d'urbanisme (zones U, AU ou NA).

Une partie de la zone 1AU au lieu-dit Embernadet a fait l'objet d'un PUP.

Le PUP peut concerner tous les équipements à réaliser autres que les équipements propres, aussi bien des équipements publics d'infrastructure que de superstructures. Le coût global des équipements publics doit être assumé par la collectivité qui demeure toujours le maître d'ouvrage de ceux-ci.

Le périmètre PUP sera reporté en annexe du PLU.



## IV. SYNTHÈSE DE LA MODIFICATION DU PLU

### A. Mise à jour des pièces du PLU

Pièces du PLU		Modification
2	Rapport de présentation	
3	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)	
4	Orientations d'aménagement	
5	Réglementation d'urbanisme	
5-1	Document graphique	<b>X</b>
5-2	Règlement d'urbanisme	<b>X</b>
5-3	Liste des emplacements réservés	
6	Lotissements dont les règles d'Urbanisme ont été maintenues	
7	Annexes sanitaires	
7-1	Notice explicative	
7-2	Schéma Communal d'Assainissement des eaux usées et pluviales	
7-3	Carte d'Aptitude des Sols	
7-4	Plan des réseaux	
8	Annexes servitudes	<b>X</b>
8-1	Liste des servitudes	
8-2	Plan des servitudes d'utilité publique	
8-3	Cartographie informative des zones inondables	
8-4	PPR mouvements différentiels retrait gonflement des sols argileux	
8-5	Recueil des données écologiques	

## B. Récapitulatif des modifications du document graphique

La procédure a modifié les surfaces des zones UB, A et Nh.

Synthèse des différentes zones ayant eu leurs surfaces modifiées sont :

<b>Zone UB</b>	<p>Suppression de la zone UB à Enlayrac : reclassement en zone A et désignation d'un bâtiment pouvant changer de destination pour mieux respecter les orientations du PADD et du SCoT.</p> <p>Le PLU approuvé en 2009 expliquait dans le rapport de présentation :</p> <p>« <u>Enlayrac</u> : L'activité agricole y est toujours présente cependant, ce hameau traditionnel diffus doit pouvoir autoriser aux habitations présentes des réaménagements ou des extensions si nécessaires. La commune ne souhaitant pas étendre l'urbanisation de ce hameau, la zone UB ne délimite que les constructions existantes ».</p>
<b>Zone A</b>	<p>Augmentation de la surface de la zone A en reclassant certaines parties de l'ancienne zone UB d'Enlayrac et le déclassement des zones Nh conformément aux lois ALUR et LAAF.</p>
<b>Zone Nh</b>	<p>Suppression de l'ensemble des 11 zones Nh conformément aux lois ALUR et LAAF.</p>

**Commune de PRADERE LES BOURGUETS**

**Plan Local d'Urbanisme**  
3<sup>ème</sup> modification




**Document graphique**

Echelle : 1/5 000<sup>e</sup>

Publication le : **3-2**

Approbation le :



**Légende :**

**Zone Urbaine**

- [UA]** Zones urbaines de la commune (Pradère et Les Bourguets) composés de quelques constructions présentant un caractère rural. Cette zone correspond à la zone à caractère rural du PADD et du SCoT.
- [UB]** Zones d'habitat individuel à caractère rural. Cette zone correspond à la zone à caractère rural du PADD et du SCoT.
- [UC]** Zones d'habitat individuel à caractère rural. Cette zone correspond à la zone à caractère rural du PADD et du SCoT.
- [UE]** Zones d'habitat individuel à caractère rural. Cette zone correspond à la zone à caractère rural du PADD et du SCoT.

**Zone à Urbaniser**

- [1AU]** Zone d'habitat individuel à caractère rural à Pradère devant être aménagée par une ou plusieurs opérations d'habitat à caractère rural. L'aménagement, l'extension, les transformations sont autorisées après consultation de la commune.
- [2AU]** Zone d'habitat individuel à caractère rural à Pradère devant être aménagée par une ou plusieurs opérations d'habitat à caractère rural. L'aménagement, l'extension, les transformations sont autorisées après consultation de la commune.

**Zone Agricole**

**[A]** Zones de la commune protégées en raison de leur intérêt agricole, biologique ou économique des terres agricoles, les constructions existantes sont autorisées.

**[Np]** Zones de la commune protégées en raison de leur intérêt agricole, biologique ou économique des terres agricoles, les constructions existantes sont autorisées.

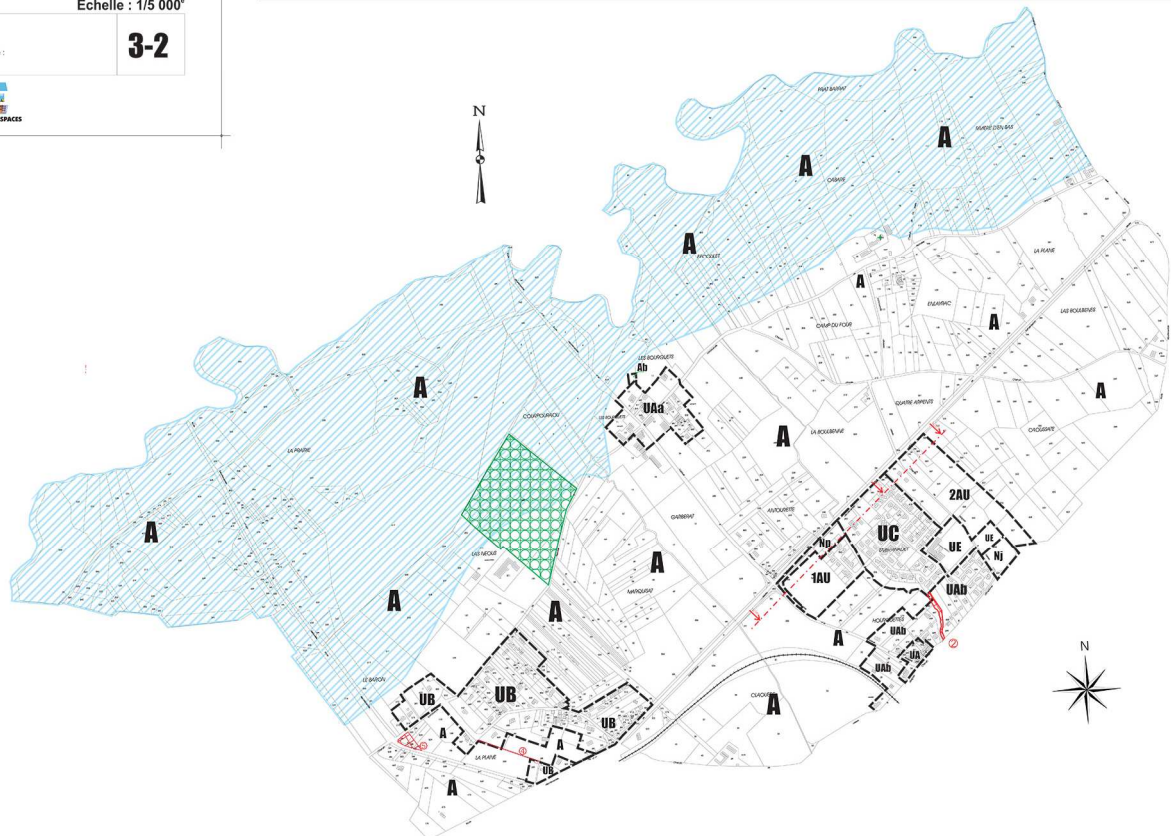
**[Nj]** Zones de la commune protégées en raison de leur intérêt agricole, biologique ou économique des terres agricoles, les constructions existantes sont autorisées.

- Limite ou marge de recul
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Nombre emplacement réservé
- Zone inondable

**Liste des emplacements réservés**

N°	Destination	Surface (m²)	N° de parcelles	Bénéficiaire
2	Aménagement d'une promenade sur la rue de Bessières	1 089 m²	250, 260	Commune
4	Acquisition pour la réalisation d'un fond au lieu de La Plaine	1 209 m²	335, 336, 338	Commune
5	Aménagement de carterie entre la RD 429 et la voie communale de La Plaine	2 009 m²	333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 339	Commune
<b>Total global des surfaces réservées</b>			<b>4 207 m²</b>	

0 m 100 200 300



Zones du PLU	Superficie (ha)	Zones du PLU après modification	Superficie après modification (ha)	Incidence de la modification
<b>UA (+UAa)</b>	4,9	<b>UA (+UAa)</b>	4,9	→
<b>UAb</b>	6,7	<b>UAb</b>	6,7	→
<b>UB</b>	15,8	<b>UB</b>	13,5	↓
<b>UC</b>	7,7	<b>UC</b>	7,7	→
<b>UE</b>	2,1	<b>UE</b>	2,1	→
Total U	37,2	Total U	34,9	↓
<b>1AU</b>	3,3	<b>1AU</b>	3,3	→
<b>2AU</b>	6,6	<b>2AU</b>	6,6	→
Total AU	9,9	Total AU	9,9	→
<b>A</b>	434,9	<b>A</b>	442,4	↑
<b>Ab</b>	0,1	<b>Ab</b>	0,1	→
Total A	435	Total A	442,5	→
<b>Nh</b>	5,2	<b>Nh</b>	0	↓
<b>NP</b>	0,9	<b>NP</b>	0,9	→
<b>NJ</b>	0,8	<b>NJ</b>	0,8	→
<b>Total N</b>	6,9	<b>Total N</b>	1,7	↓
Total général	<b>489</b>			

## C. Récapitulatif de la modification du règlement

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
UA	<b>Article 1</b>	Précision d'application et d'interdiction concernant les installations classées au sein d'un quartier et d'un espace habité.
	<b>Article 2</b>	
	<b>Article 5</b>	Suppression de la surface minimale conformément à la loi ALUR.
	<b>Article 9</b>	Définition d'un CES pour la zone UAa afin de maîtriser les projets d'urbanisation dans un secteur moins bien équipé que le village.
	<b>Article 10</b>	Maîtriser la hauteur à 3 mètres maximum des constructions en zone UAa pour limiter la densité aux « Bourguets ».
	<b>Article 11</b>	Simplifier et unifier la règle des clôtures en bordure d'emprise publique et le long des limites séparatives.
	<b>Article 13</b>	Définition d'un CBS pour maîtriser l'urbanisation au hameau des « Bourguets » et lui conserver une valeur paysagère et environnementale.
	<b>Article 14</b>	Suppression du COS conformément à la loi ALUR.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
UB	<b>Article 1</b>	Précision d'application et d'interdiction concernant les installations classées au sein d'un quartier et d'un espace habité.
	<b>Article 2</b>	
	<b>Article 5</b>	Suppression de la surface minimale conformément à la loi ALUR.
	<b>Article 9</b>	Définition d'un CES afin de maîtriser les projets d'urbanisation dans un secteur moins bien équipé que le village.
	<b>Article 10</b>	Maîtriser la hauteur à 3 mètres maximum des constructions en zone UB pour limiter la densité à « La Plane ».
	<b>Article 11</b>	Simplifier et unifier la règle des clôtures en bordure d'emprise publique et le long des limites séparatives.
	<b>Article 13</b>	Définition d'un CBS pour maîtriser l'urbanisation au sein du hameau de La Plane et lui conserver une valeur paysagère et environnementale.
	<b>Article 14</b>	Suppression du COS conformément à la loi ALUR.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
UC	<b>Article 1 &amp;2</b>	Précision d'application et d'interdiction concernant les installations classées au sein d'un quartier et d'un espace habité.
	<b>Article 11</b>	Simplifier et unifier la règle des clôtures en bordure d'emprise publique et le long des limites séparatives.
	<b>Article 14</b>	Suppression du COS conformément à la loi ALUR.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
1AU	<b>Article 1</b>	Précision d'application et d'interdiction concernant les installations classées au sein d'un quartier et d'un espace habité.
	<b>Article 2</b>	
	<b>Article 11</b>	Simplifier et unifier la règle des clôtures en bordure d'emprise publique et le long des limites séparatives.
	<b>Article 14</b>	Suppression du COS conformément à la loi ALUR.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
A	<b>Article 2</b>	Précision d'application des nouvelles dispositions (définies par les lois ALUR, LAAF et Macron) des constructions autorisées en zone A) et le changement de destination d'une construction existante.
	<b>Article 5</b>	Suppression de la surface minimale conformément à la loi ALUR.

## D. Récapitulatif des modifications de l'annexe du PLU

Le périmètre du PUP défini à « Embernadet » a été ajouté à l'annexe du PLU.