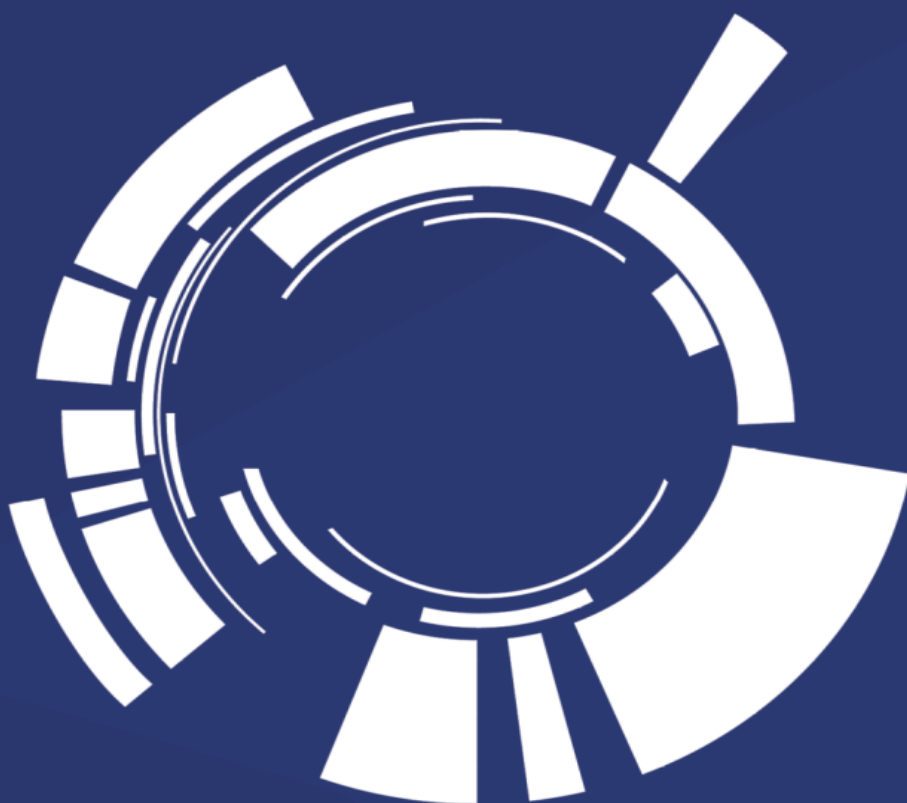




PLU DE BOURRET

Procédure de modification du
Plan Local d'Urbanisme

**// Notice explicative
valant rapport de
présentation**

PARTIE 1 // ETUDE D'OPPORTUNITE POUR L'OUVERTURE D'UNE ZONE AUO SUR LA COMMUNE DE BOURRET (SECTEUR ARNAUTOUX).....	4
Contexte //	4
Objet de la procédure //	5
Le contenu du dossier de modification du PLU //	7
Les textes réglementaires régissant la procédure de modification et l'examen au cas par cas //	7
PARTIE 2 // DONNEES DE CADRAGE.....	8
Le contexte géographique //	8
Quelques chiffres issus du recensement INSEE 2017//	10
Pré-cadrage environnemental et paysager	12
Caractéristiques principales du projet	12
Éléments sur le contexte réglementaire de la commune	12
Biodiversité, continuités écologiques.....	13
Zonage d'inventaire et de protection de la biodiversité	13
Trame Verte et Bleue.....	13
Ressources en eau	17
Eau potable.....	17
Assainissement	17
Eaux pluviales.....	17
Risques, nuisances et pollutions	18
Risques naturels	18
Risques technologiques	18
Paysage et patrimoine	22
Caractéristiques des paysages à l'échelle régionale	22
Caractéristiques des paysages à l'échelle communale	23
Etude du site n°1 : Coste del Segue	26
Etude du site n°2 : Arnautoux.....	28
Protections réglementaires.....	31
Climat, énergie	33
PARTIE 3 // ANALYSE QUANTITATIVE ET QUALITATIVE DU VOLET FONCIER	34
1// METHODOLOGIE POUR L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2010-2020.....	34
2// ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LA PERIODE 2010-2020	34

3// ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION AU SEIN DES ZONES URBAINES DU PLU DE BOURRET	43
Conclusion de l'étude d'opportunité //	51
PARTIE 4 // PRESENTATION DU CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU DE BOURRET	53
Les modifications apportées au règlement graphique	53
Les modifications apportées au règlement écrit	66
Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	87
partie 5 // CONCLUSIONS DES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE BOURRET.....	90
Le déroulement de la procédure de modification du PLU de Bourret //	93

PARTIE 1 // ETUDE D'OPPORTUNITE POUR L'OUVERTURE D'UNE ZONE AU0 SUR LA COMMUNE DE BOURRET (SECTEUR ARNAUTOUX)

Préambule

Contexte //

La 1^{ère} étape de l'étude consiste à vérifier l'opportunité d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 au regard de deux aspects :

- Le bilan quantitatif des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les caractéristiques du terrain d'assiette du projet (secteur Arnautoux) concerné par la demande d'ouverture à l'urbanisation en application de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme.

Pour cela, et conformément aux dispositions de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, un dossier argumenté a été constitué afin :

- d'analyser le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers depuis les 10 dernières années ;
- d'évaluer également les capacités de densification et de mutation au sein des ensembles bâtis tout en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes, de la topographie et du PPRN chutes de blocs et glissement de terrain.
- d'évaluer la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone concernée.

Il s'agit de s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. L'enjeu est bien de limiter le poids de l'urbanisation périurbaine au détriment de l'utilisation rationnelle des gisements fonciers et secteurs inexploités au sein des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu.

Ce 1^{er} volet de l'étude comporte un diagnostic précis de la zone AU0 du secteur d'Arnautoux tant sur le volet urbanistique, qu'environnemental et paysager afin d'appréhender les problématiques urbaines locales, les enjeux territoriaux et les objectifs politiques poursuivis par la collectivité.

Cette étape préalable constitue une étape cruciale, car elle vient à la fois conseiller, orienter et aider les élus à la décision et constitue le socle de l'argumentation du dossier de modification qui devra comporter un dossier de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT approuvé au titre des articles L142-4 et L142-5 du Code de l'Urbanisme.

Objet de la procédure //

Les évolutions projetées du PLU de Bourret sont qualifiées de mineures et peuvent être adoptées dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun. Les modifications du PLU portent sur :

▪ **Règlement écrit**

- Modification des articles 5 et 14 en lien avec les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 ;
- Remplacement des notions de SHON et SHOB subsistant dans le corps du règlement écrit suite à l'ordonnance prise en application du Grenelle II modifiant le calcul et la prise en compte des surfaces en droit de l'urbanisme adoptée le 16 novembre 2011 ;
- Mise à jour de la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales ;
- Modification des articles 6 des zones UB et UC afin de supprimer une disposition réglementaire qui trouve sa place à l'article 7 ;
- Intégration d'un chapitre portant sur les règles applicables en zone AU au regard de la nouvelle zone créée sur le secteur d'Arnautoux ;
- Suppression du règlement de la zone AU0 au regard du reclassement de la zone AU0 d'Arnautoux en zone AU ;
- Modification de l'article 2 de la zone UB en lien avec la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Coste Del Segue ;
- Modification des articles 11 des zones UA, UB et UC visant à supprimer la référence à la palette des couleurs annexées au règlement écrit ;
- Suppression des dispositions de l'article 8 dans les zones UA, UB, UC et N afin de lever les difficultés d'instruction liées à cette règle ;
- Adaptation des règles de constructibilité limitée dans les zones A et N en lien avec la suppression des secteurs « Nh » ;

▪ **Règlement graphique**

- Mise à jour des emplacements réservés ;
- Reclassement des secteurs « Nh » en zone A et N en lien avec les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 ;
- Reclassement de la zone AU0 du secteur « Arnautoux » en zone AU ;

▪ **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs « Arnautoux » et « Coste del Segue ».

En application des dispositions combinées des articles L.153-31, L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme peut être utilisée :

- pour modifier le règlement (graphique et écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation ;
- si les évolutions n'ont pas pour conséquence :
 - changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
- induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD.

En l'espèce, les évolutions apportées au PLU de Bourret via la procédure de modification n°1 ne remettent pas en cause les orientations définies dans le PADD.

Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Elles ne constituent pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

Elles viennent apporter des compléments et des ajustements au document approuvé en novembre 2010, sans en altérer l'équilibre et la cohérence.

La présente procédure est soumise au régime de la modification de droit commun car la zone AU0 identifiée dans le PLU de la commune de Bourret constitue une propriété communale. Dans le cas présent, les dispositions de l'article L.151-31 du CU ne s'applique pas. Elles rentrent donc dans le champ d'application de la modification d'un PLU, procédure régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Le contenu du dossier de modification du PLU //

Le dossier de modification du PLU comprend :

- ➔ Une notice de présentation valant additif au rapport de présentation ;
- ➔ Un document graphique (planche de zonage modifiée) ;
- ➔ Un règlement écrit modifié ;
- ➔ Un carnet des Orientations d'Aménagement et de Programmation complété ;
- ➔ Un dossier d'examen au cas par cas soumis pour avis à l'Autorité Environnementale (MRAe Occitanie) ;
- ➔ Un dossier destiné à l'Autorité compétente de l'Etat dans le cadre de la demande d'exception à l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme.

Les textes réglementaires régissant la procédure de modification et l'examen au cas par cas //

La procédure de modification de droit commun d'un PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure d'examen au cas par cas est réglementée par l'article R.104-8 et suivant du Code de l'Urbanisme.

PARTIE 2 // DONNEES DE CADRAGE

Le contexte géographique //

La commune de Bourret se situe au Sud du département du Tarn-et-Garonne et compte 938 habitants en 2018 (INSEE), soit 39 habitants supplémentaires par rapport au recensement de 2016. Elle est membre de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne (CCGSTG), créée le 1^{er} janvier 2017. Le territoire de la CCGSTG regroupe 25 communes avec 41 701 habitants en 2017 (selon le périmètre géographique en vigueur au 1^{er} janvier 2020, INSEE).

Ce territoire, issu de la fusion de trois intercommunalités et deux syndicats mixtes, bénéficie de la proximité des agglomérations de Montauban et de Toulouse. Par sa situation géographique, cet espace aux diversités urbaines et rurales fait l'objet d'une pression démographique.

Les caractéristiques et les problématiques de la commune concernée par la modification du PLU seront présentées ci-après.

Compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis sa création, la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne assure la procédure de modification du PLU de la Commune de Bourret.

Territoire d'étude - Commune de Bourret

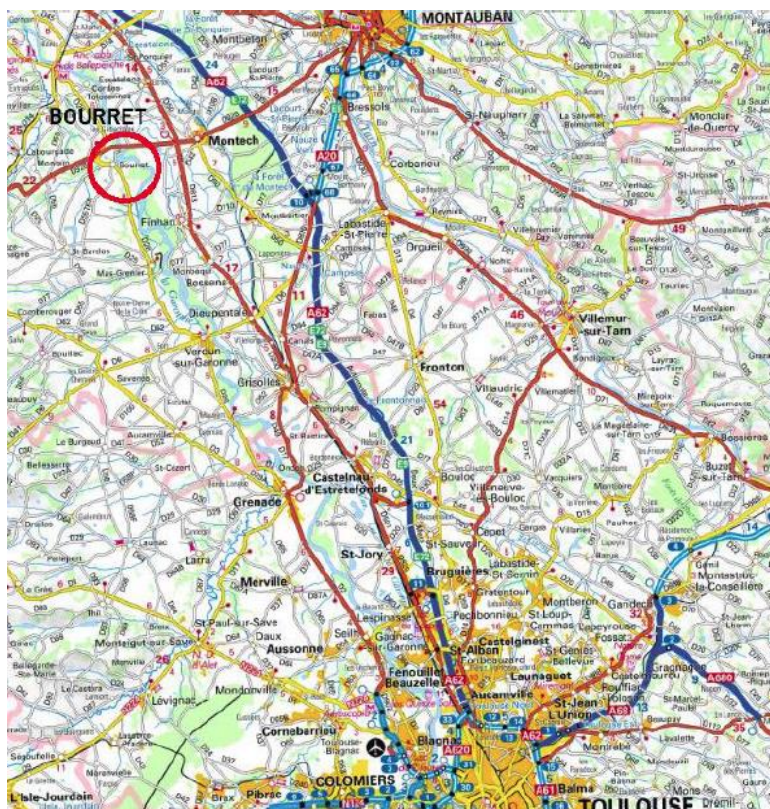
Présentation

Une position stratégique

La commune de Bourret d'une superficie de 16,48 km², est située au Sud du Tarn-et-Garonne. Comptant 938 habitants en 2018 (INSEE), elle profite de sa proximité avec Montauban (17 km) et Toulouse (45 km).

Une commune en essor

La commune de Bourret connaît un développement croissant de sa population depuis les dernières décennies notamment par sa situation géographique et son cadre de vie de qualité. Entre 1999 et 2006, la population a évolué de 556 à 899 habitants, soit un gain de 343 individus en 17 ans (+ 61,7%).



Urbanisation & formes urbaines

Le développement urbain s'est traduit dans un premier temps par un habitat diffus répartis autour des axes de communication, puis sous la forme de petits lotissements d'habitat pavillonnaire. Un bourg historique constitue le noyau de la commune.

Développement économique

La vitalité économique de la commune de Bourret se résume par quelques commerces de proximité et une zone d'activité aménagée, la zone d'Arnautoux.

La commune s'étend sur les terrasses alluviales inférieures, moyennes et hautes de la Garonne. Le territoire est propice à l'agriculture. Le paysage agricole est varié. Les cultures sont principalement orientées vers la production du tournesol, du blé, du maïs, du raisin et des fruits.

Patrimoine

La Commune dispose d'un édifice classé : le Pont Suspendu de Bourret.

Quelques chiffres issus du recensement INSEE 2017//

1. Population & ménages

- ❑ 924 habitants en 2017 contre 824 en 2012 et 690 en 2007, soit un gain de 23 à 24 habitants/an en moyenne sur une période de 10 ans.
- ❑ Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de 2,96% entre 2007 et 2017 qui souligne une attractivité démographique certaine, mais une légère nuance à apporter avec un TCAM de 3,61% entre 2007 et 2012 et 2,32% entre 2012 et 2017 => Projection au fil de l'eau du nombre d'habitants en 2030 = entre 1 250 habitants (sur la base d'un TCAM de 2,32%) à 1 350 habitants estimés sur la base d'un TCAM de 2,96%.
- ❑ Taille moyenne des ménages qui augmente de 2,4 en 2007 à 2,5 personnes/ménage en 2017 qui s'explique :
 - ❑ Plus de la moitié des ménages de la commune sont implantés depuis moins de 10 ans, ce qui confirme l'attractivité certaine de la commune ;
 - ❑ Par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants.

2. Logement

- ❑ 421 logements en 2017 contre 338 en 2007, soit un gain de + 8 à 10 logements/an en moyenne.
- ❑ Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) des résidences principales de 2,84% qui souligne une forte attractivité résidentielle => Projection au fil de l'eau du nombre de résidences principales 2030 = 537.
- ❑ Le parc est composé de :
 - ❑ 88,6% de résidences principales ;
 - ❑ 3,1 % de résidences secondaires ;
 - ❑ 8,3% de logements vacants (avec une baisse du taux de vacance sur les 10 dernières années). L'attractivité résidentielle de la commune permet aisément d'envisager une baisse continue de la vacance pour atteindre un taux compris entre 5 et 7% (taux estimé comme permettant la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements). Notons que le recensement INSEE des logements vacants pourrait utilement être comparé avec la base de données des fichiers fonciers du CEREMA et la base fiscale accessible pour les collectivités publiques. Ce taux serait sans aucun doute revu légèrement à la baisse par rapport aux 8,3% recensés par l'INSEE. Sur la base de la connaissance fine du territoire communal et des dynamiques du marché immobilier observé, l'équipe municipale constate que la quasi-totalité des logements vacants du centre-bourg ont été acquis ces 5 dernières années. La commune estime la vacance à 20 logements environ suite à de nombreuses ventes en 2020.
- ❑ 86,5% du parc est constitué de maisons individuelles de grande taille T4 et + à hauteur de 80% du parc.
- ❑ Un parc qui se renouvelle lié à la dynamique de constructions sur les 10 dernières années.
- ❑ 67 logements commencés entre 2010 et 2020 selon la base de données SITADEL, soit en comparaison avec le volume foncier consommé sur la même période (11ha pour la vocation résidentielle), on observe une densité moyenne de 6 logements à l'hectare.

- ❑ Un parc de logements composé de 70% de propriétaires / 30% de locataires. L'offre locative sur la commune permet d'inscrire durablement les parcours résidentiels des ménages sur le territoire communal.
- ❑ Un parc social qui avoisine les 8% du parc des résidences principales (29 unités au 01/01/2019). Rappelons que la commune de Bourret n'a pas d'obligation au regard de l'article 55 de la loi SRU. Il est à souligner l'effort de la collectivité en matière de mixité sociale et de diversification du parc de logements pour répondre aux besoins des ménages aux faibles revenus.

3. Activités / emplois

- ❑ Population active en hausse 80,5% en 2017 contre 73,3 en 2007.
- ❑ Part des retraités en baisse (moins 7 points en 10 ans).
- ❑ Augmentation du nombre d'emplois (+ 18 emplois), soit 110 emplois en 2017.
- ❑ 81,7% des actifs travaillent en dehors de la commune, ce qui sous-entend des déplacements domicile/travail importants avec les pôles d'emplois (Montauban, Toulouse, Gers, ...) => 92% des déplacements en véhicules légers.

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

- ❑ Niveau d'équipements d'intérêt collectif et services publics satisfaisants pour une commune d'environ 1 000 habitants (mairie, église, salle des fêtes, cimetière, équipements sportifs et de loisirs, ...)
- ❑ L'équipement public qui justifie en partie l'importante attractivité démographique pour les jeunes ménages est l'école élémentaire regroupant l'école maternelle et primaire. Les effectifs et le nombre de classes ne cessent d'augmenter depuis son ouverture.
- ❑ Une partie du territoire est couverte par le réseau d'assainissement collectif.

PRE-CADRAGE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Caractéristiques principales du projet

Le projet est situé sur la commune de Bourret, dans le département du Tarn-et-Garonne. Cette commune de 924 habitants (INSEE, 2017) s'étend sur une surface de 16,5 km².

Le projet consiste en l'ouverture à urbanisation d'une zone AU0 sur le secteur « Arnautoux » et l'urbanisation d'une zone Ub sur le secteur « Coste del Segue » :

- La zone AU0 sur le secteur « Arnautoux » s'étend sur une surface de 3,2 ha prélevée sur un espace agricole (tournesol, RPG 2018) ;
- La zone Ub sur le secteur « Coste del Segue » s'étend sur 2,6 ha au total et occupe des espaces enherbés non utilisés pour l'agriculture et des gisements fonciers non bâtis en zone urbaine du PLU.

Ce projet intervient à la suite de l'accroissement démographique régulier que connaît la commune depuis les années 80 (571 habitants en 1982, 924 habitants en 2017, INSEE).

Éléments sur le contexte réglementaire de la commune

La commune n'est pas concernée par la Loi Montagne. Elle n'est pas incluse dans le périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021 approuvé le 1^{er} décembre 2015. Elle est également concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vallée de la Garonne adopté le 28 avril 2020.

La commune n'est pas concernée par un Plan de Déplacements Urbains (PDU), ni par une charte de Parc Naturel Régional (PNR).

La commune est concernée par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Grand Sud Tarn-et-Garonne approuvé en novembre 2019.

La commune de Bourret dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 novembre 2010 qui intègre un chapitre sur les incidences du document sur l'environnement.

BIODIVERSITE, CONTINUITES ECOLOGIQUES

Zonage d'inventaire et de protection de la biodiversité

La commune est concernée par :

- La Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type I « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » ;
- La ZNIEFF de type II « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » ;
- L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) « Sections du cours de la Garonne, du Tarn, de l'Aveyron et du Viaur dans leur traversée du département du Tarn-et-Garonne » ;
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » ;
- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ».

D'après l'inventaire de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, le territoire est concerné par 9 zones humides dont la plupart sont situées à proximité immédiate du cours de la Garonne. Le PLU actuellement en vigueur ne repère pas de zones humides sur la commune.

Aucune zone de projet n'est concernée par un zonage d'inventaire et de protection de la biodiversité cité plus haut.

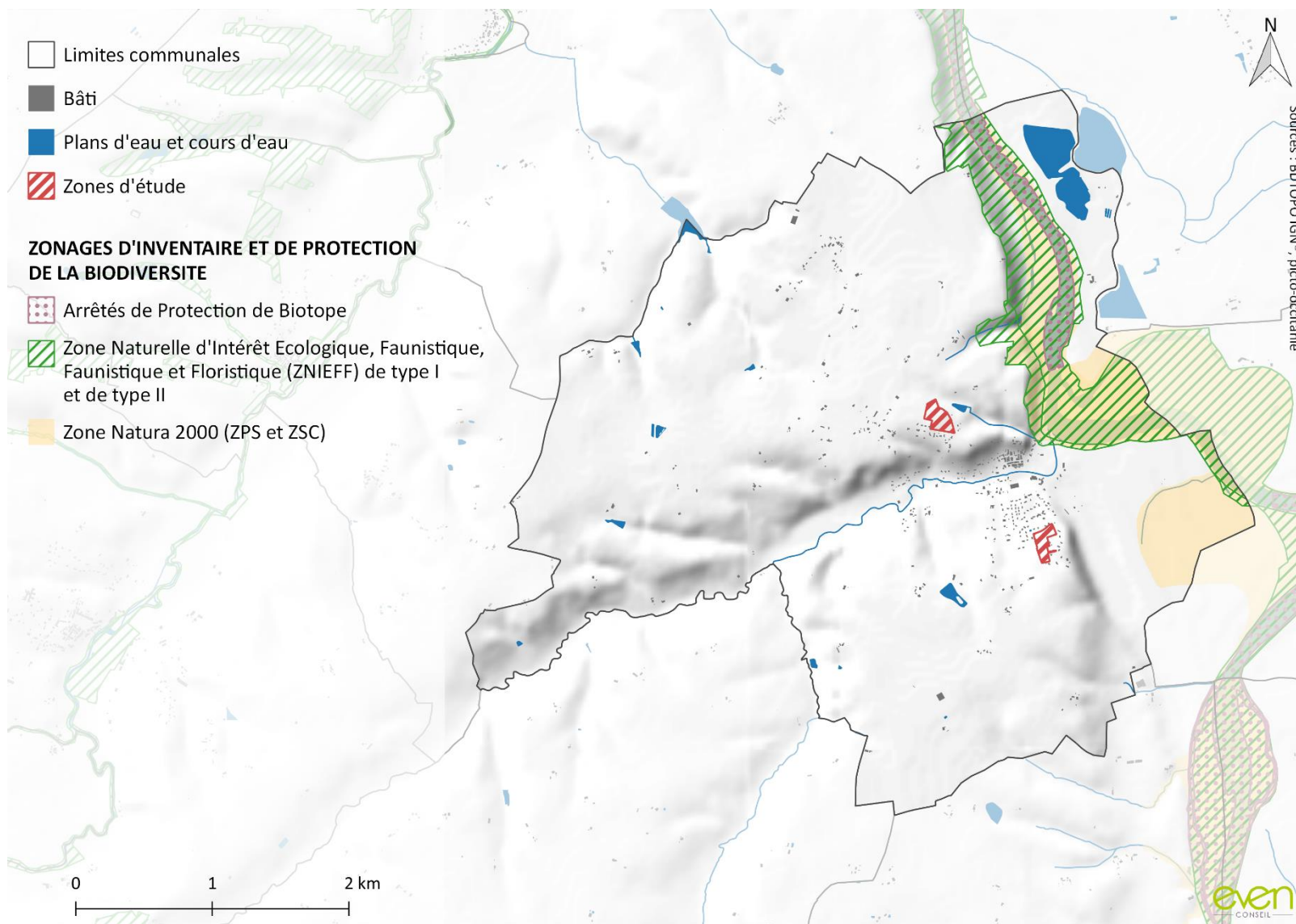
Trame Verte et Bleue

D'après le Schéma Régional des Continuités Ecologiques (SRCE) Midi-Pyrénées, la commune de Bourret est concernée par le passage de corridors de trame verte et de trame bleue.

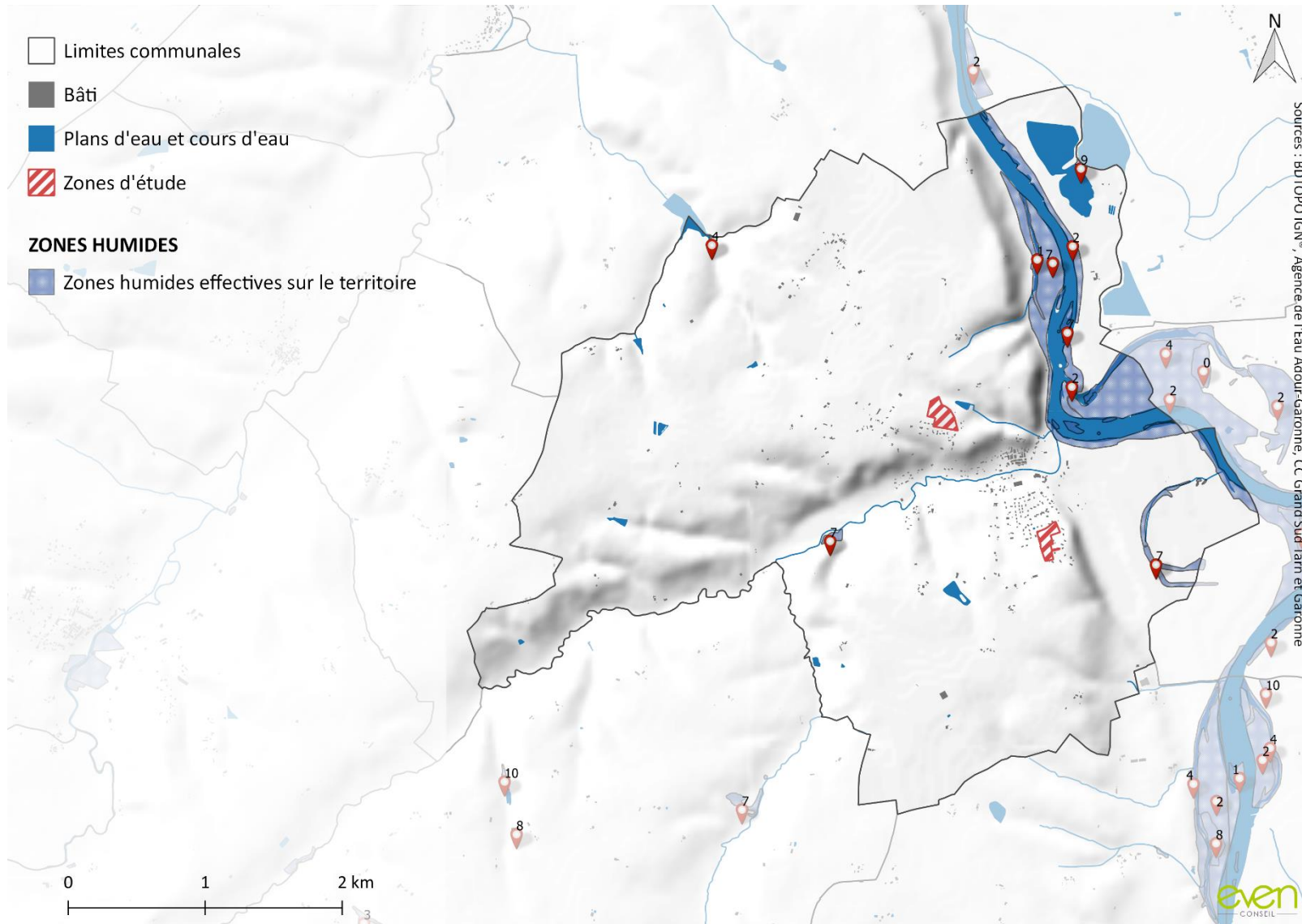
Elle est également concernée par la présence de cours d'eau identifiés comme « à préserver ».

Le PLU de Bourret n'identifie pas de Trame Verte et Bleue à l'échelle communale.

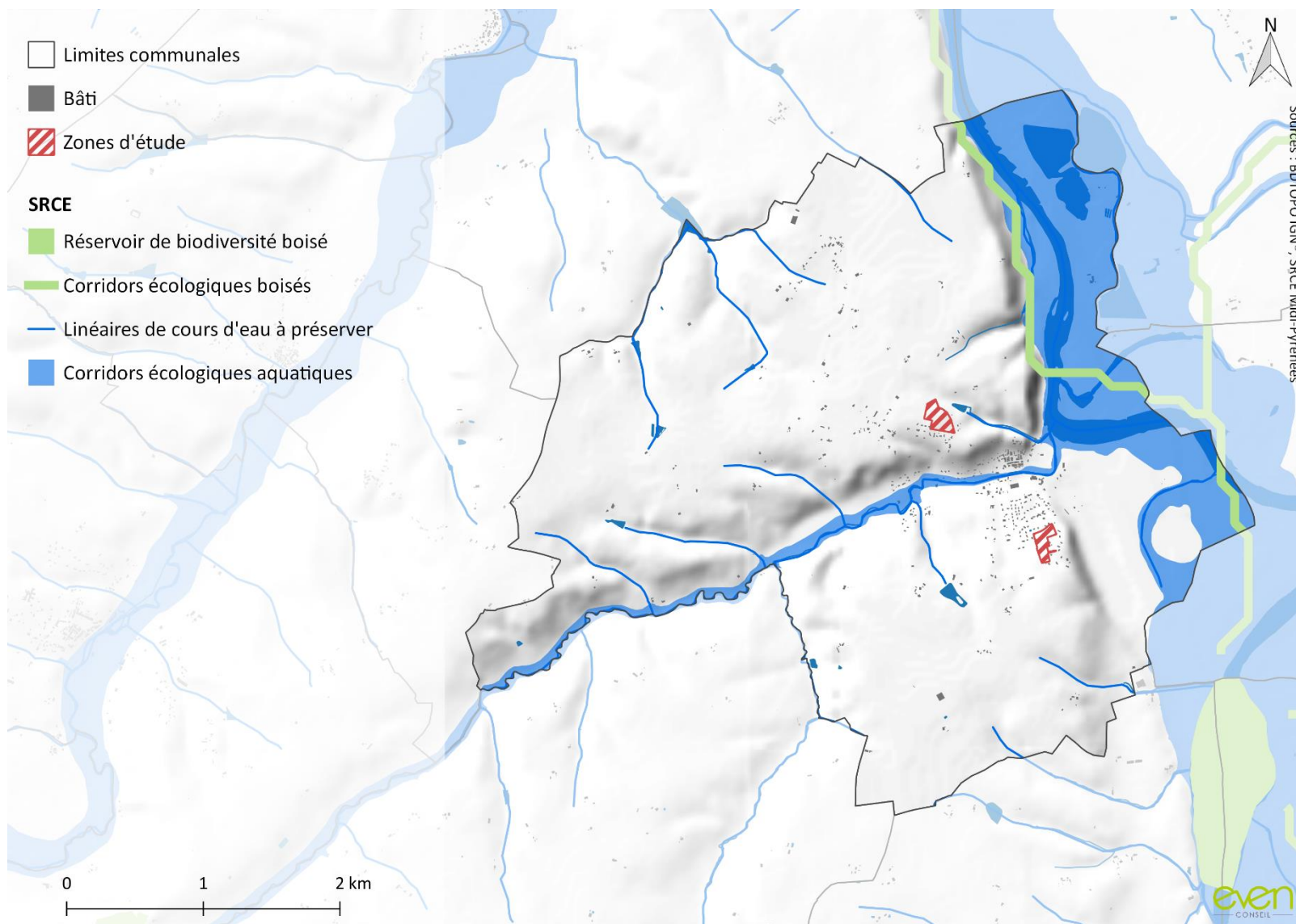
Aucune zone de projet n'est concernée par un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique identifié par le SRCE Midi-Pyrénées.



Carte 1 : Zonages d'inventaire et de protection de la biodiversité sur la commune de Bourret - Réalisation : EVEN Conseil, août 2020.



Carte 2 : Localisation des zones humides effectives identifiées à l'échelle du bassin Adour-Garonne sur la commune - Réalisation : EVEN Conseil, août 2020.



Carte 3 : Trame Verte et Bleue du SRCE Midi-Pyrénées - Réalisation : EVEN Conseil, août 2020.

RESSOURCES EN EAU

Eau potable

Sur la commune, le gestionnaire de la compétence « eau potable » est le Syndicat Intercommunal en eau potable de la région de Mas Grenier. Le service de distribution est géré par Véolia.

Aucun captage d'eau n'est recensé sur le territoire. La commune est cependant concernée par le périmètre de protection réglementaire rapproché d'un captage situé sur la commune de Castelferrus.

Assainissement

L'assainissement collectif est assuré en régie. La commune compte une station d'épuration gérée en disques biologiques. Sa capacité nominale est de 600 EH. En 2018, la charge maximale en entrée était de 353 EH. De plus, cette station est conforme en équipement et en performance.

L'assainissement non-collectif est géré par la CC Grand Sud Tarn-et-Garonne.

Eaux pluviales

La commune dispose d'un Schéma Communal d'Assainissement intégrant un volet pluvial.

RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Risques naturels

Inondation

La Garonne ainsi que le ruisseau de la Tessonne sont source de risque inondation sur le territoire. Ces risques sont encadrés par le PPR inondation Garonne amont approuvé le 06 novembre 2000.

Mouvement de terrain

La commune est concernée par un risque retrait-gonflement des argiles, en aléa fort dans les vallées de la Garonne et du ruisseau de la Tessonne et en aléa modéré sur le reste de la commune.

La commune est concernée par un PPRn retrait-gonflement des argiles, tassements différentiels approuvé le 25/04/2005.

Notons également que la commune de Bourret est concernée par l'élaboration d'un PPRN « mouvement de terrain par chute de blocs » prêt à être approuvé par arrêté préfectoral.

Risques technologiques

Accident industriel

La commune est concernée par la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Il s'agit de la sablière MGM Sablières Réunies.

Transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le passage de 2 canalisations de gaz naturel.

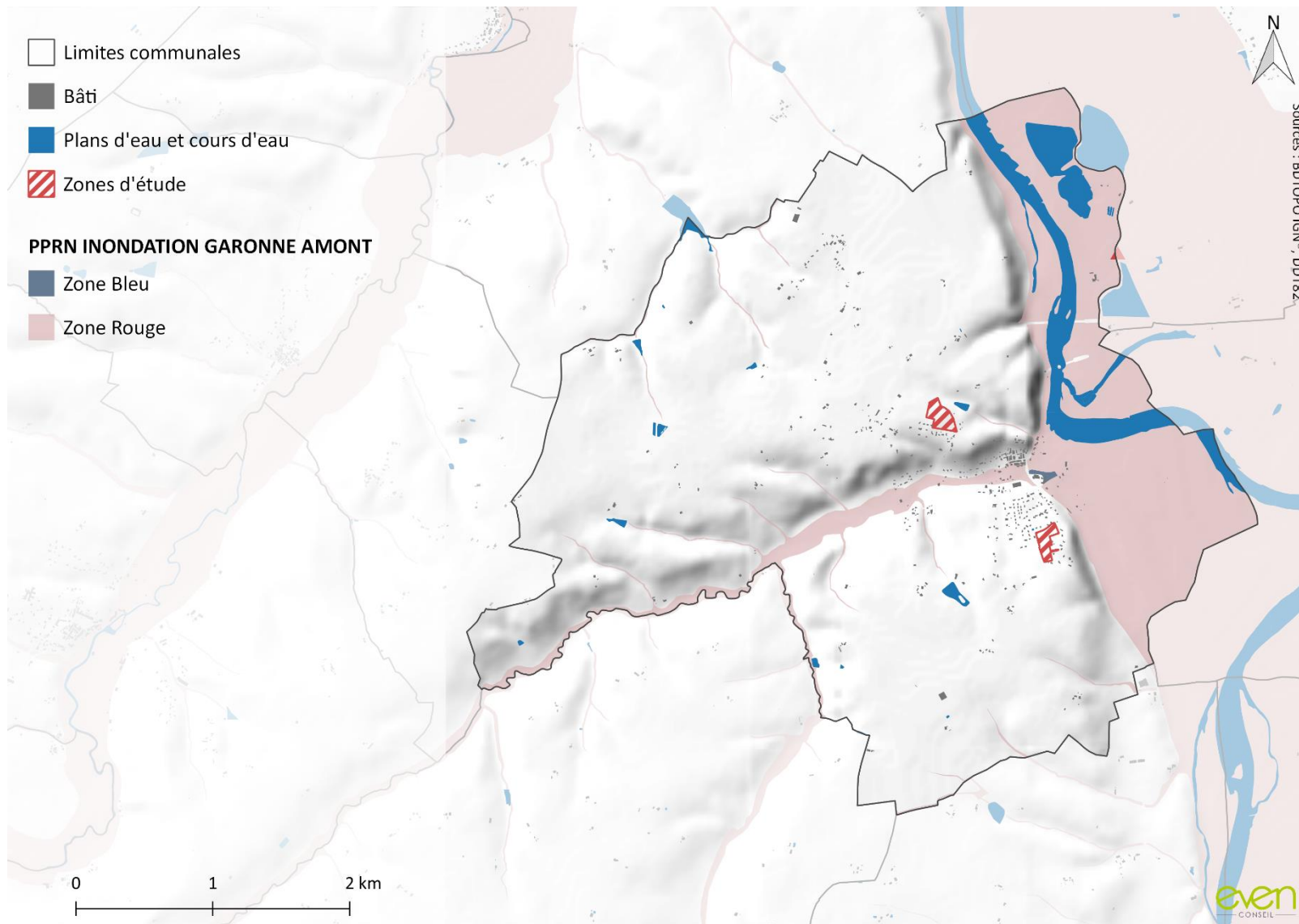
Nuisances et pollutions

La commune est concernée par la présence de 2 sites BASIAS, localisés dans le centre-ville.

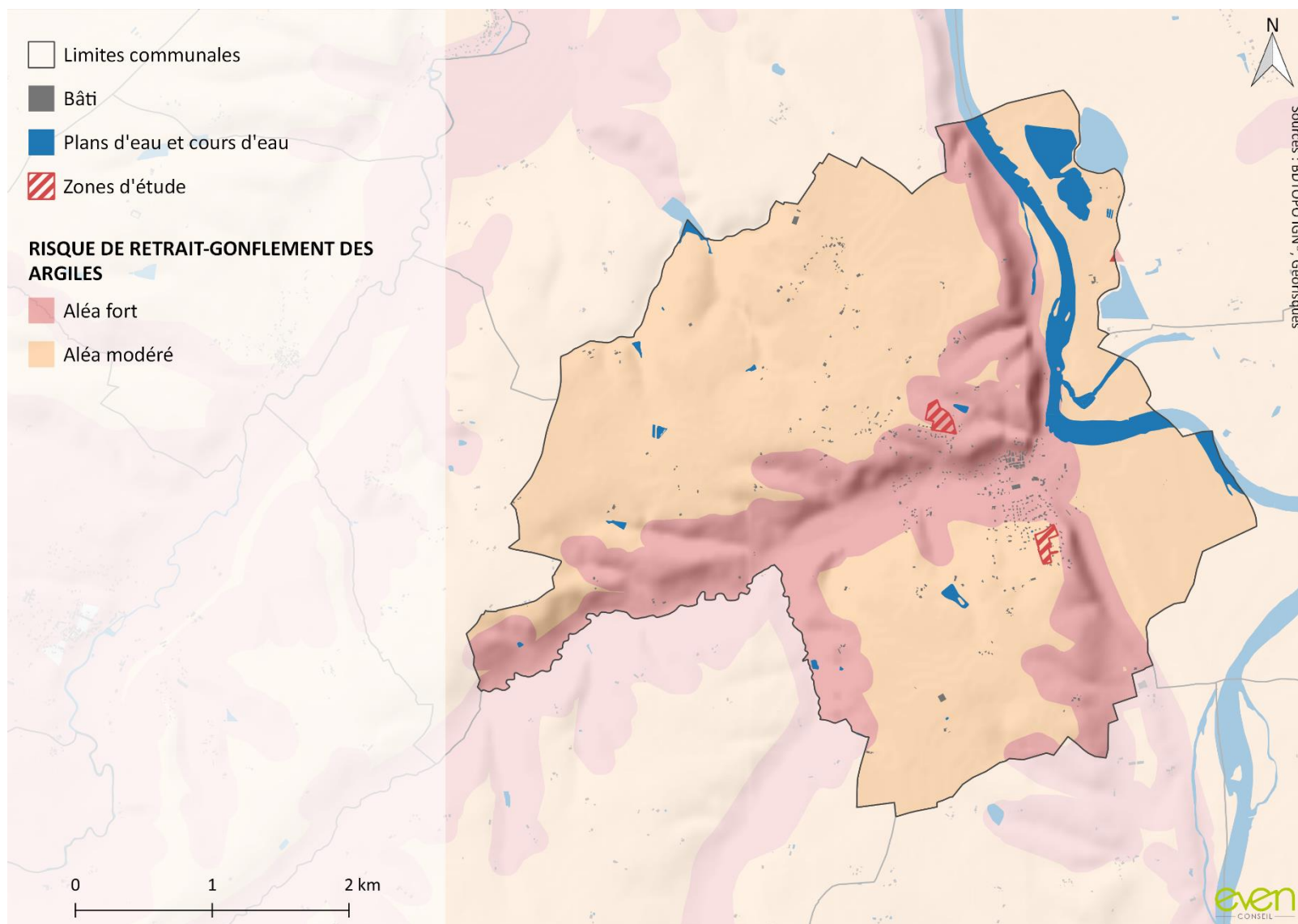
Elle est également concernée par des nuisances sonores provenant de la RD928.

Les zones d'étude sont uniquement concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles, en aléa fort.

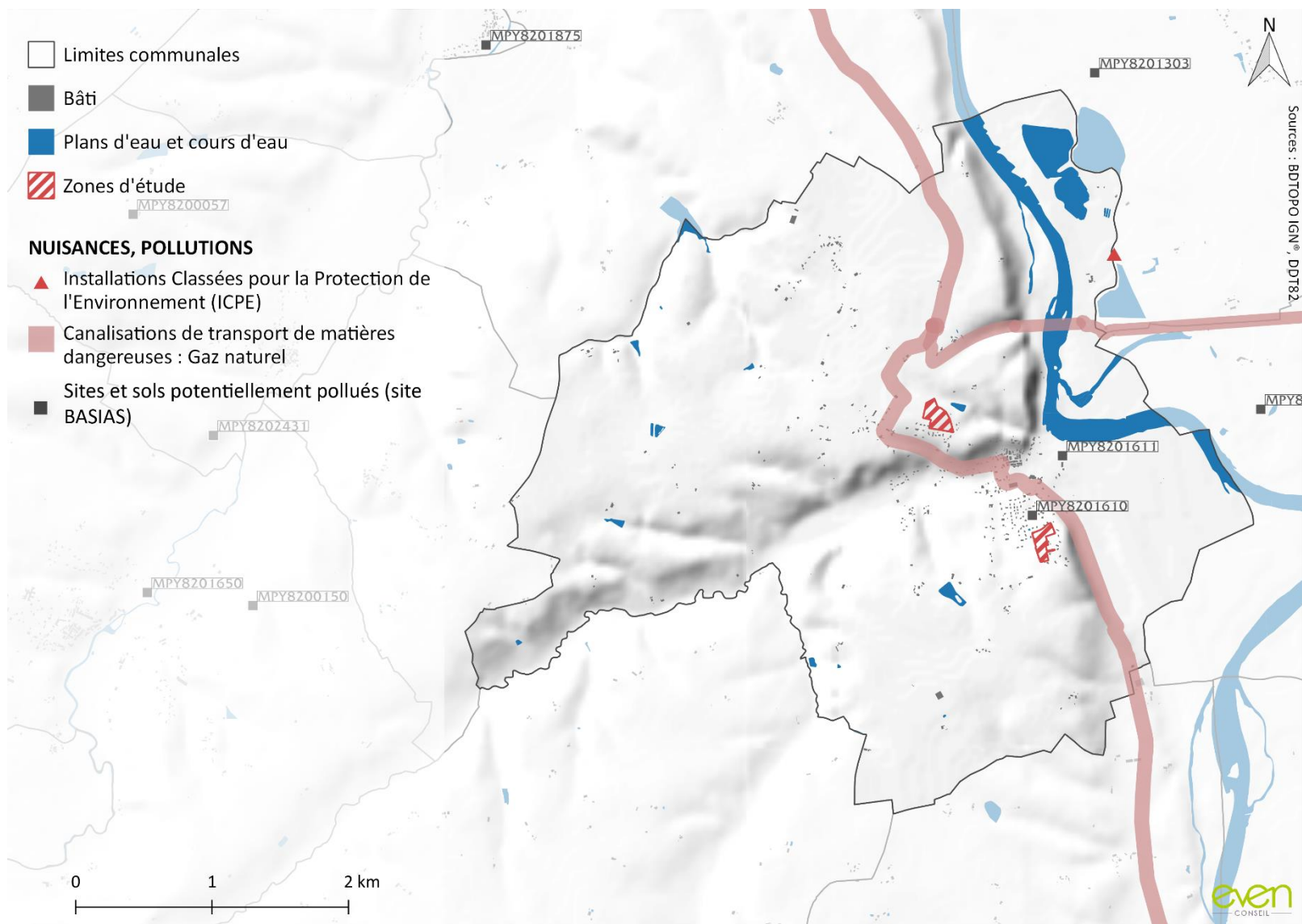
Cependant, au vu de leur dénivelé important, les zones d'étude et notamment le secteur « Coste del Segue » sont concernées par un risque de ruissellement des eaux pluviales.



Carte 4 : Zonage du PPRn inondation "Garonne Amont" sur la commune - Réalisation : EVEN Conseil, août 2020



Carte 5 : Localisation du risque de retrait-gonflement des argiles sur la commune - Réalisation : EVEN Conseil, août 2020



Carte 6 : Localisation des secteurs concernés par des nuisances et des pollutions – Réalisation : EVEN Conseil

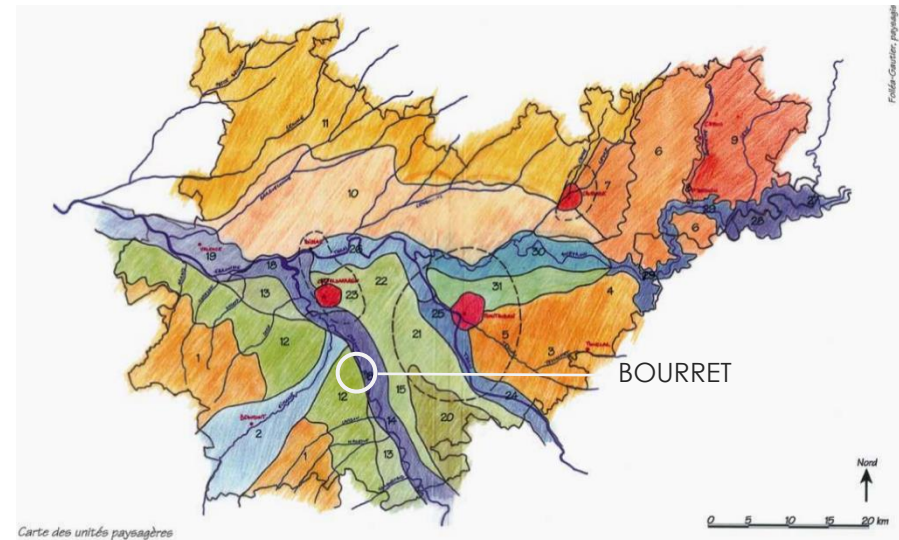
PAYSAGE ET PATRIMOINE

Caractéristiques des paysages à l'échelle régionale

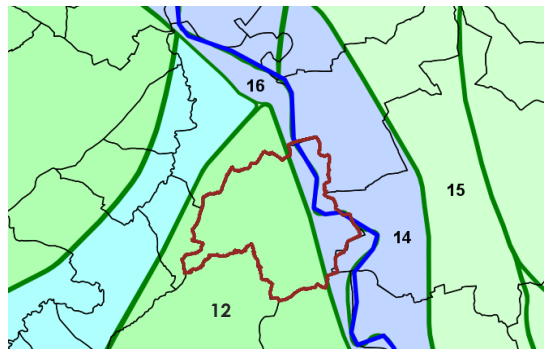
D'après l'Atlas des Paysages du Tarn-et-Garonne, la commune de Bourret se situe dans le grand ensemble paysager des « **paysages des trois grandes vallées et de leur terrasses alluviales** »

Plus précisément, la commune est concernée par 3 unités paysagères différentes :

- Les **terrasses hautes de la Garonne, rive gauche**. Ces terrasses à la topographie régulièrement pentue sont occupées par des parcelles agricoles de grande taille conduites majoritairement en maïs et céréales. Elles présentent des paysages homogènes rythmés par la présence de talus plus boisés ;
- La **Garonne des ramiers**. Située dans le lit majeur de la Garonne, cette unité paysagère se caractérise par la présence importante de parcelles boisées, les ramiers, occupés essentiellement par des peupleraies. Ainsi, les perceptions visuelles sur la Garonne se font plutôt rares ;
- La **terrasse basse de la Garonne rive droite**. Cette unité paysagère offre des paysages agricoles très ouverts, qui laissent peu à peu place aux vergers de fruitiers vers Castelsarrasin et la Confluence.



Carte 7 : Unités paysagères du Tarn-et-Garonne – Atlas des paysages du Tarn-et-Garonne



- Commune de Bourret
- 12 – Les terrasses hautes de la Garonne, rive gauche
 - 14 – La terrasses basse de la Garonne, rive droite
 - 16 – La Garonne des ramiers

Carte 8 : Unités paysagères au droit de la commune de Bourret - Atlas des paysages du Tarn-et-Garonne

Caractéristiques des paysages à l'échelle communale

L'organisation physique de la commune est marquée par le passage de la Garonne à l'est et d'un petit affluent, le ruisseau de la Tessonne. Ces cours d'eau ont en effet découpé des vallées plus ou moins larges et à fond plat dans des terrasses au relief et à l'occupation des sols homogènes.

Les paysages communaux s'organisent ainsi en trois grands ensembles.

La large vallée de la Garonne. Cette sous-unité paysagère occupe la partie est du territoire. Le cours de la Garonne est souligné par une ripisylve assez visible dans la trame agricole alentour. Les parcelles agricoles sont de grandes tailles et sont conduites en fruitiers en peupleraies ou en céréales et maïs.



Photo 1 : Vue sur la grande vallée de la Garonne depuis Mas Grenier. La ripisylve de la Garonne au fond à droite et les coteaux boisés au fond à gauche se dessinent sur les grandes parcelles agricoles - StreetView

Les perceptions sur cette sous-unité paysagère sont rares : la Garonne notamment perceptible depuis le pont de la RD928, ou encore depuis les plateaux agricoles.



Photo 2 : Vue sur la Garonne depuis le pont de la RD928. On distingue sur la gauche les coteaux abrupts boisés et sur la droite des parcelles de fruitiers et des peupleraies.

Vallons et coteaux de la Tessonne. Cette sous-unité traverse le centre du territoire selon un axe est-ouest. La petite vallée à fond plat de la Tessonne est majoritairement agricole. C'est néanmoins ici qu'est implanté le bourg de Bourret.



Photo 3 : Petite vallon de la Tessonne. Les perceptions visuelles sont arrêtées de part et d'autre par les coteaux boisés – StreetView.

Les perceptions visuelles sont rapidement fermées par les coteaux dissymétriques. Leur pente plus douce au sud a favorisé l'implantation d'un tissu urbain peu dense, privatisant ainsi les points de vue sur le bourg et sur la vallée de Garonne.



Photo 4 : Coteaux du vallon de la Tessonne depuis le Clos du cimetière. Un tissu bâti de type pavillonnaire s'y est développé, profitant des points de vue – StreetView

Terrasses agricoles garonnaises. Cette sous-unité paysagère occupe le nord et le sud du territoire. Son relief plan et régulier, ainsi que son occupation du sol très agricole fabrique des paysages très ouverts et très horizontaux. Quelques hameaux isolés y sont implantés.

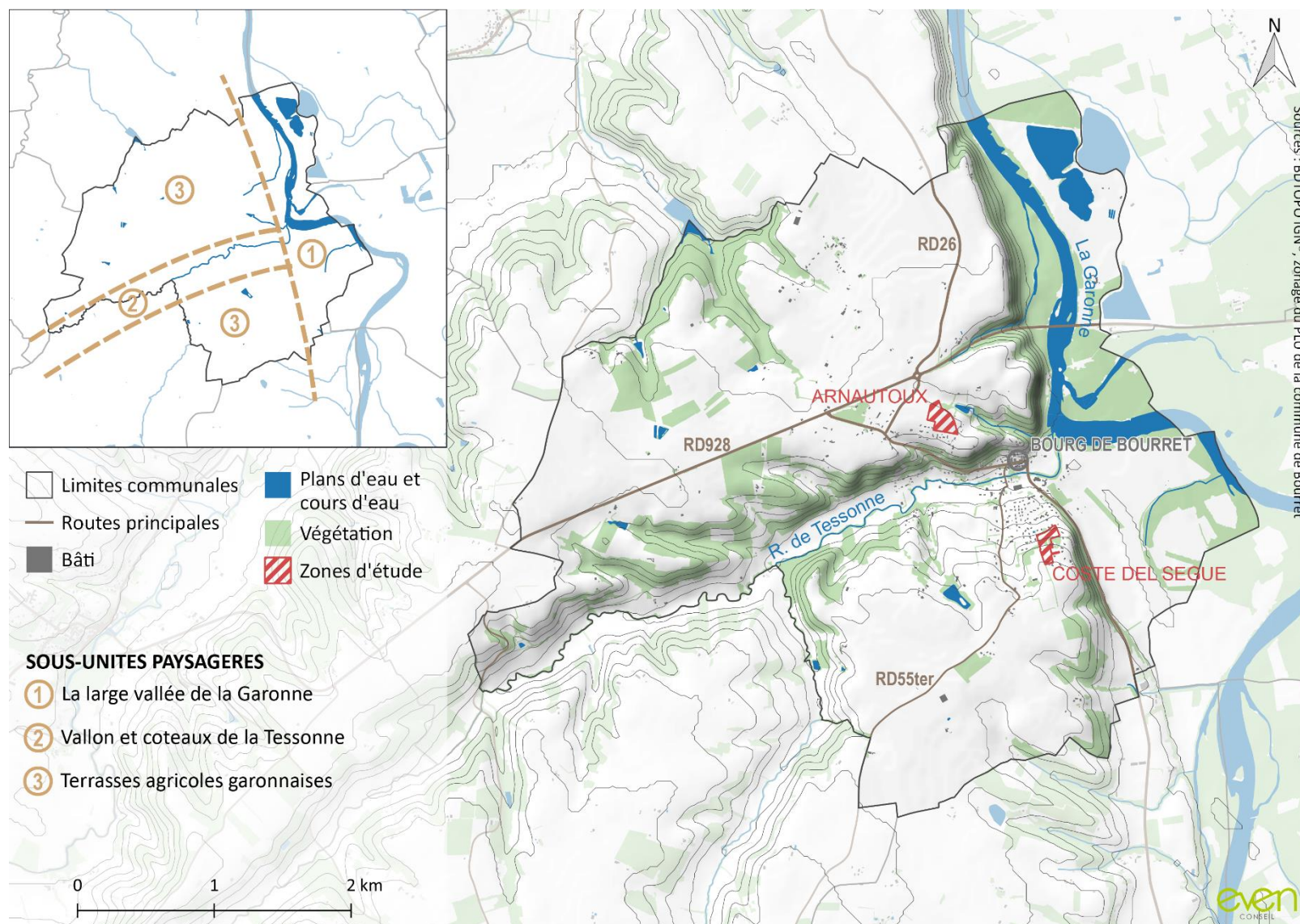


Photo 5 : Grandes perceptions visuelles depuis la RD55ter - StreetView.



Photo 6 : Grandes perceptions visuelles depuis la RD26 - StreetView.

Des perceptions visuelles sur le bourg de Bourret ou sur la vallée de la Garonne s'ouvrent en rebord de sous-unité paysagère.



Carte 9 : Structures physiques et sous-unités paysagères de la commune de Bourret - Réalisation : EVEN Conseil

Etude du site n°1 : Coste del Segue

Contexte paysager

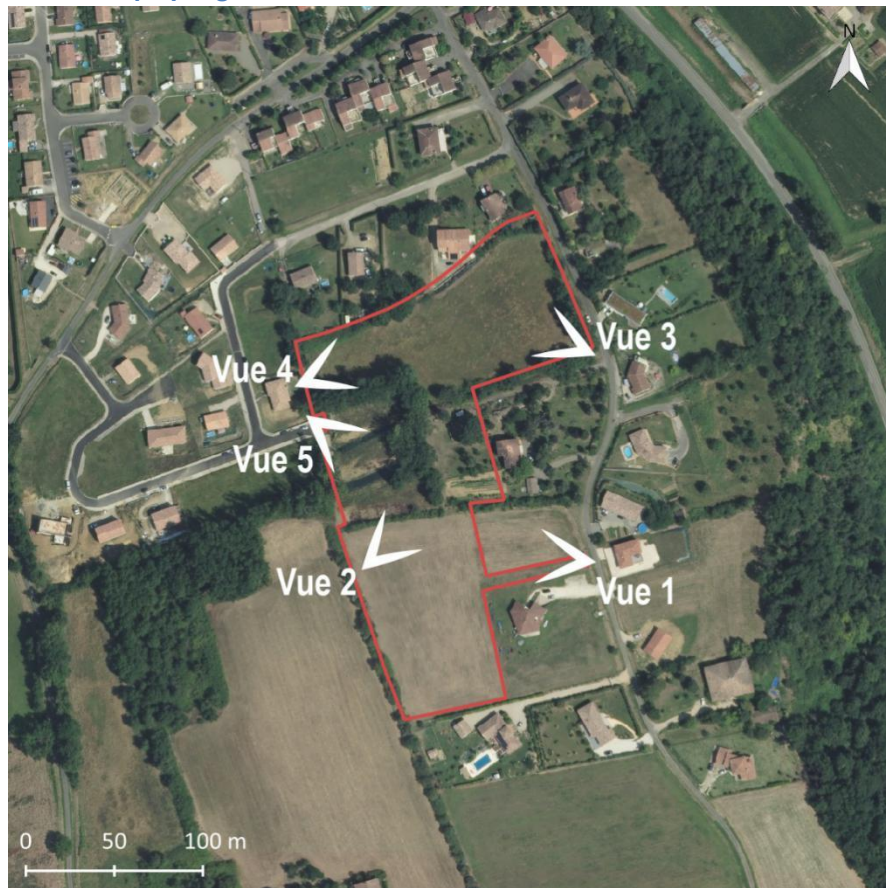


Photo 7 : Vue 1 depuis l'entrée du site.



Photo 8 : Vue 2 depuis le sud-ouest du site.



Photo 9 : Vue 4 depuis le lotissement.



Photo 10 : Vue 3 depuis l'entrée nord-est du site.

Le site d'étude s'inscrit dans la sous-unité paysagère du Vallon et coteaux de la Tessonne. Il est actuellement occupé par une friche enherbée. Quelques limites séparatives sont marquées par des alignements de haies importantes.

Le site s'insère dans un tissu urbain peu dense, composé de maisons individuelles de type pavillonnaire. Le dénivelé étant important, les déblais/remblais effectués pour implanter les constructions sont assez conséquents.

Perceptions visuelles vers le site d'étude

Due à l'important réseau de haies, le site reste peu perceptible depuis les axes de circulation proches. Il est cependant bien visible depuis la Côte du cimetière qui offre un large panorama sur les coteaux de la Tessonne sud et sur la vallée de la Garonne.



Photo 11 : Vue du site d'étude depuis la Côte du cimetière – StreetView

La trame de haies existante doit être conservée afin de favoriser l'intégration paysagère des aménagements prévus et de gérer de manière qualitative les franges. De plus, ces haies ont également un rôle de maintien des sols sur ces espaces à forte pente.

Cette pente importante pose également la question de la gestion des déblais/remblais qui peuvent impacter durablement des paysages.

Etude du site n°2 : Arnautoux

Contexte paysager

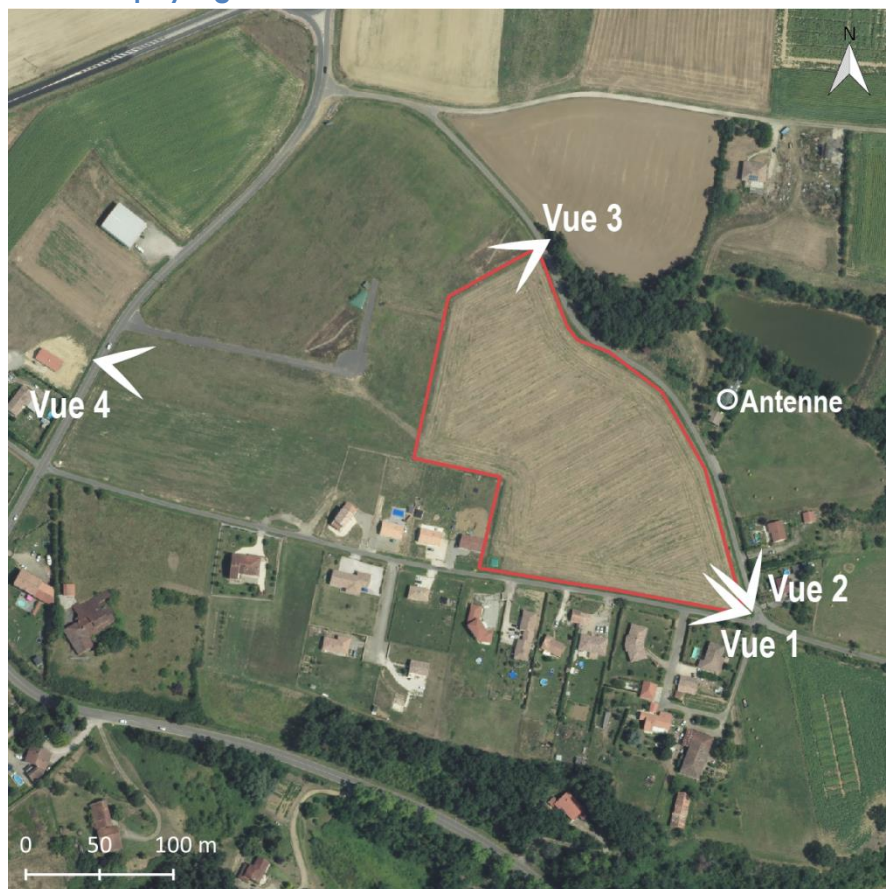


Photo 12 : Vue 1 depuis l'est du site



Photo 13 : Vue 2 depuis l'est du site



Photo 14 : Vue 3, espace entre la zone d'activités et le site d'étude



Photo 15 : Vue 4 depuis la RD26 à l'ouest du site

Le site d'étude s'inscrit dans la sous-unité paysagère des terrasses agricoles garonnaises. Il est actuellement occupé par une parcelle cultivée et est bordé par deux routes au sud et au nord.

Le site s'insère dans un espace largement agricole soumis à des dynamiques d'urbanisation. Des maisons individuelles de type pavillonnaire se sont implantées le long du chemin d'Arnautoux, au sud du site. La ZAC d'Arnautoux, une zone d'activité est également en cours d'implantation à l'ouest du site d'étude.



Photo 16 : Maisons individuelles implantées le long du chemin d'Arnautoux.

Perceptions visuelles vers le site d'étude

Le site d'étude est situé sur le rebord d'un coteau fortement boisé. Il est donc difficilement visible depuis l'est de la commune.



Photo 17 : Vue du site d'étude depuis la Coste del Segue - StreetView

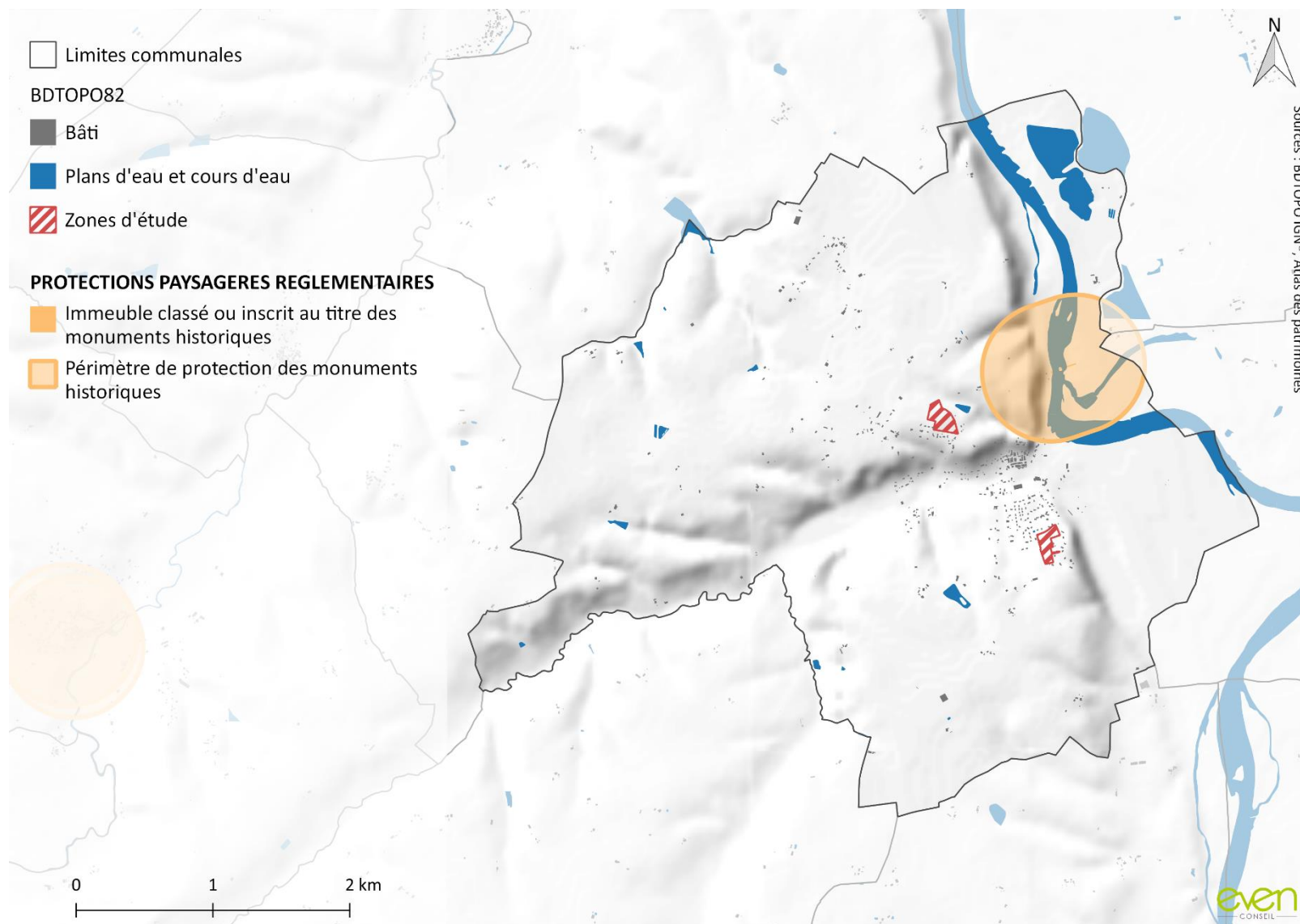
Le site d'étude est ponctuellement perceptible depuis la RD26 qui passe à l'ouest (voir vue 4).

Sur ce secteur, les enjeux paysagers se situent au niveau du traitement de la frange entre la ZAC d'Arnautoux et le site d'étude. Les aménagements prévus devront également s'insérer dans le tissu urbain existant (habitat individuel peu dense).

Protections réglementaires

La commune est concernée par un immeuble classé au titre des monuments historiques. Il s'agit du pont suspendu situé sur le cours de la Garonne, à l'est du territoire.

Aucun des sites d'étude n'est concerné par le périmètre d'une protection réglementaire.



Carte 10 : Protections paysagères réglementaires sur la commune - Réalisation : EVEN Conseil, août 2020

Climat, énergie

La commune de Bourret projette la construction d'une chaudière bois pour alimenter une partie des équipements d'intérêt collectif, dont la Mairie, l'école et la salle des fêtes.

Le PLU de la commune de Bourret ne prévoit pas de zonage spécifique pour les projets de production d'énergies renouvelables. Néanmoins, un projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque est envisagé sur le lac.

PARTIE 3 // ANALYSE QUANTITATIVE ET QUALITATIVE DU VOLET FONCIER

1// METHODOLOGIE POUR L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2010-2020

Pour mener à bien l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années, comme exigée par le Code de l'Urbanisme, et ainsi comprendre les dynamiques à l'œuvre sur le territoire communal de Bourret, la méthodologie employée est la suivante :

- Analyse comparative de l'ortho-photo 2010 disponible et comparaison avec la dernière image satellite Google.
- Juxtaposition du bâti DGFIP septembre 2020.
- Exploitation de la base d'instruction de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne (CCGSTG)
- Confrontation avec la base de données OCS – Occupation du Sol GE – à grande échelle disponible sur l'Occitanie

L'évaluation du nombre de logements construits sur la même période s'appuie sur les données INSEE (logements livrés) et de la base de données SITADEL (logements commencés en date réelle).

L'analyse de la consommation d'espace, au-delà du bilan quantitatif, s'attache à produire une analyse sous l'angle qualitatif, d'une part en étudiant l'origine des espaces consommés (quel usage du sol avant consommation effective). D'autre part, la destination des espaces consommés a pu être mise en avant dans la présente analyse (pour quelle vocation un espace a été consommé : habitat, économie, ...).

2// ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LA PERIODE 2010-2020

Depuis la loi Grenelle de 2010, les PLU/PLUi doivent contenir une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années.

- D'après cette analyse, environ 11,96 hectares (ha) ont été consommés entre 2010 et 2020, soit environ 1,2 ha par an en moyenne.
- A l'origine, ces espaces étaient majoritairement des espaces agricoles (77% des espaces consommés).

- L'habitat est la vocation ayant consommé le plus de surface à hauteur de 92% (dont 26% en Tissu urbain individuel et 74% en Espace urbain individuel diffus).
- 11,06 ha ont été consommés pour la vocation HABITAT pour la construction de 67 logements sur la même période (base de données SITADEL logements commencés), soit une densité brute moyenne de 6 logts/ha (soit environ 1 650 m²/parcelle bâtie).

Origine	Espaces à dominante agricole			Espaces à dominante naturelle		Espaces verts urbains publics ou privés		TOTAL ha
Destination	Tissu urbain individuel	Espace urbain individuel diffus	Emprise industrielle	Tissu urbain individuel	Espace urbain individuel diffus	Tissu urbain individuel	Espace urbain individuel diffus	
Libelle								
Uc		3,58			0,56		0,52	4,66
Ub	1,88	1,42		0,08	0,2	0,96	0,38	4,92
AUx			0,90					0,9
A		1,48						1,48
TOTAL ha	1,88	6,48	0,90	0,08	0,76	0,96	0,90	11,96
TOTAL %	77%			7%		16%		

Tableau de synthèse de l'analyse de la consommation foncière 2010-2020 (origine / destination)

A. Origine des espaces consommés

Pour évaluer l'origine des espaces consommés, notre méthodologie s'appuie sur une expertise de l'usage des sols sur la base de l'ortho-photo 2010 et de la situation géographique de l'unité foncière concernée.

Exemples illustrés :



L'exploitation de l'ortho-photo 2010 permet de mettre en évidence un usage agricole des parcelles consommées.
Origine : Espaces Agricoles

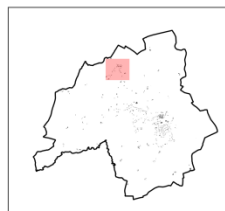
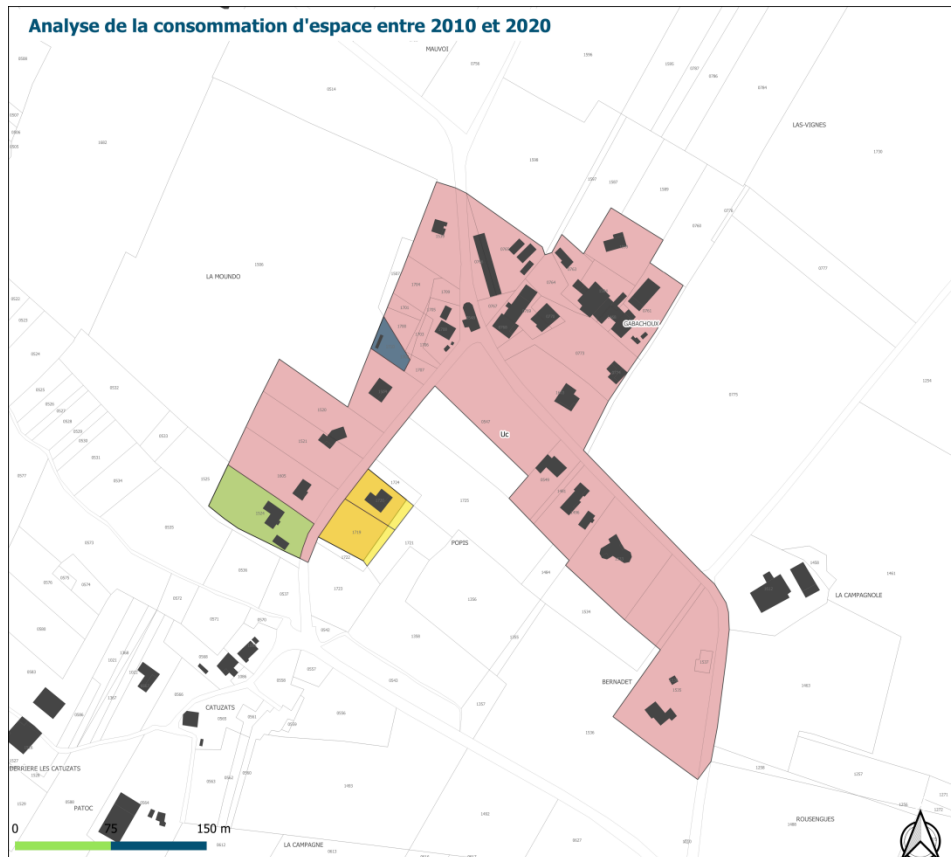


L'exploitation de l'ortho-photo 2010 permet de mettre en évidence un usage naturel des parcelles consommées. La topographie du site, la présence de boisements et les ruptures de pentes sont autant d'éléments qui permettent de classer ces espaces à dominante naturelle.
Origine : Espaces Naturels



La localisation des parcelles consommées au sein de l'enveloppe urbaine (comblement de dents creuses en zone U notamment) permet de qualifier ces espaces en tant qu'« **espaces verts urbains publics ou privés** »

Analyse de la consommation d'espace entre 2010 et 2020



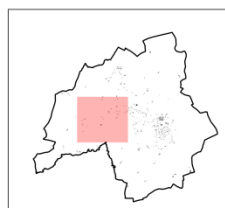
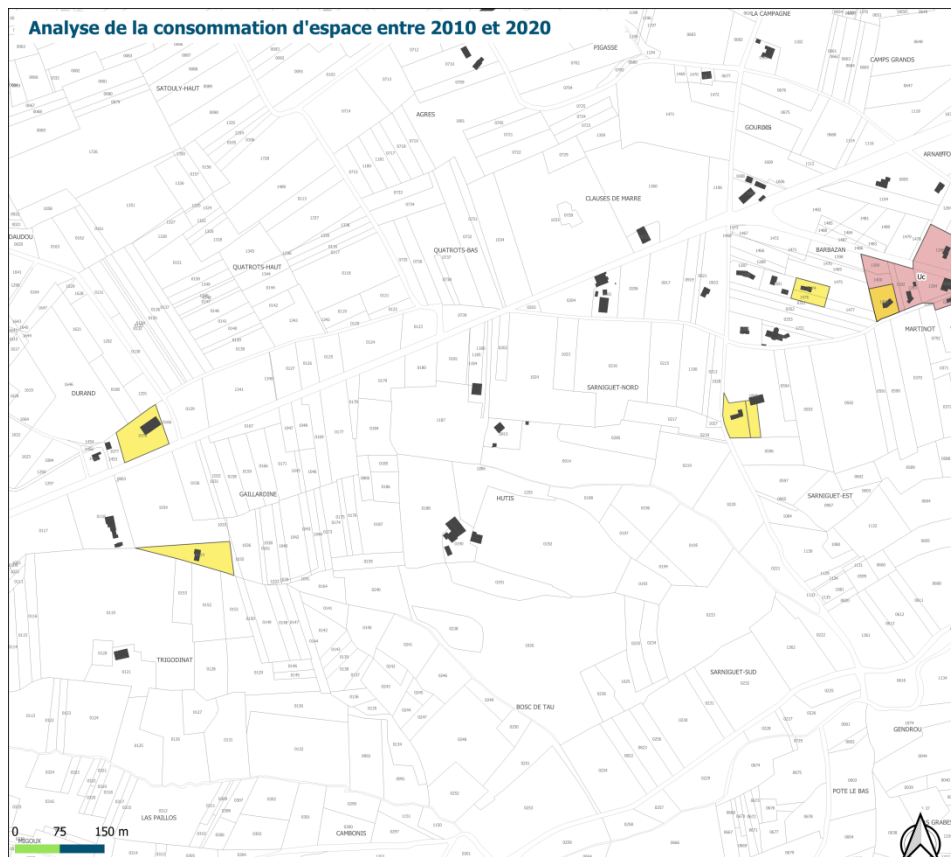
LEGENDE

Origine de la consommation d'espace

- Espaces verts urbains publics ou privés
- Espaces agricoles
- Espaces naturels

Sources : DGFIP 2020
Réalisation : Citadia Conseil, le 29.03.2021

Analyse de la consommation d'espace entre 2010 et 2020

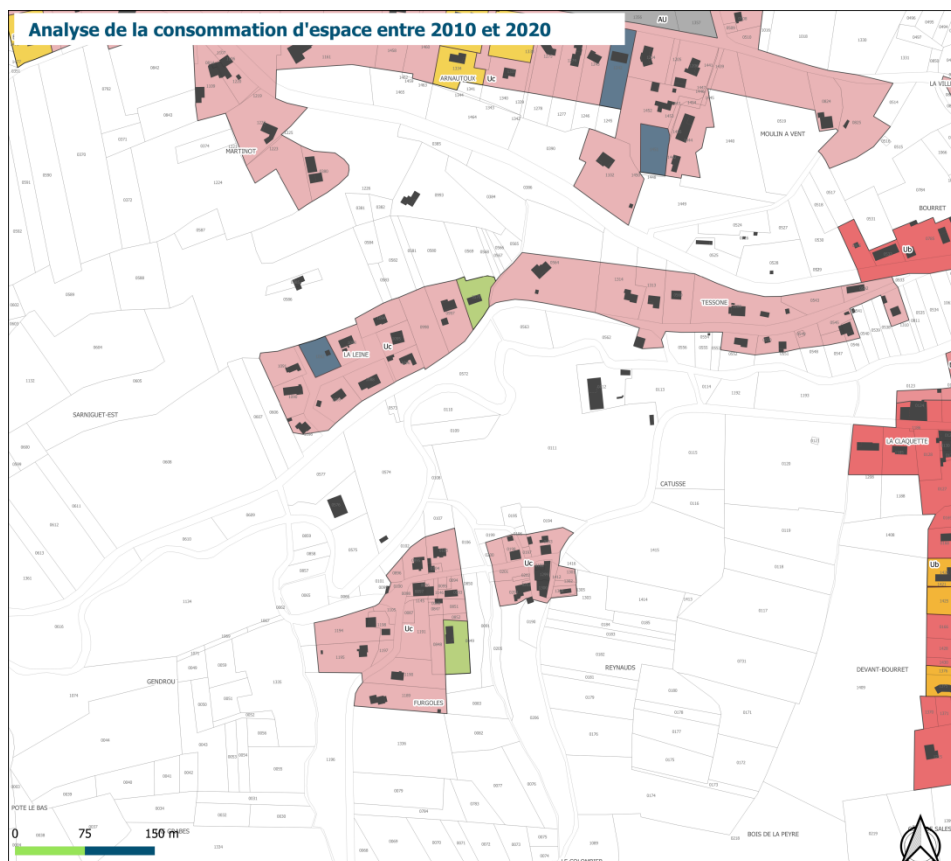
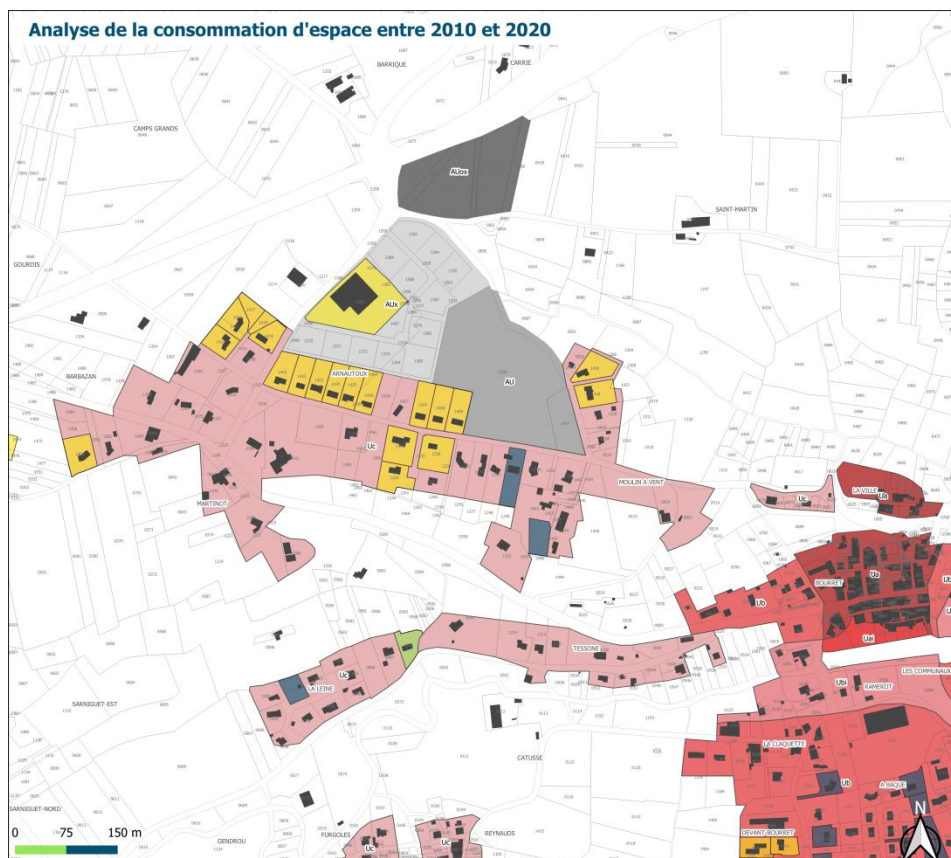


LEGENDE

Origine de la consommation d'espace

- Espaces verts urbains publics ou privés
- Espaces agricoles
- Espaces naturels

Sources : DGFIP 2020
Réalisation : Citadia Conseil, le 29.03.2021





B. Destination des espaces consommés

1 Secteur résidentiel individuel de densité moyenne : Tissu urbain individuel (1.1.2.1)

Espace urbanisé composé principalement de maisons individuelles avec jardins. Les maisons sont le plus souvent situées en retrait de la voie (3 à 8 mètres), et en retrait d'au-moins une limite séparative latérale. Le parcellaire moyen est compris entre 500 et 1250 m², l'emprise au sol est souvent comprise entre 20 et 50%. La trame de voirie est souvent lisible et orthogonale même si ce critère peut varier suivant les territoires (mode opératoire).

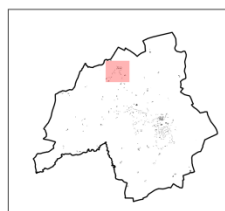
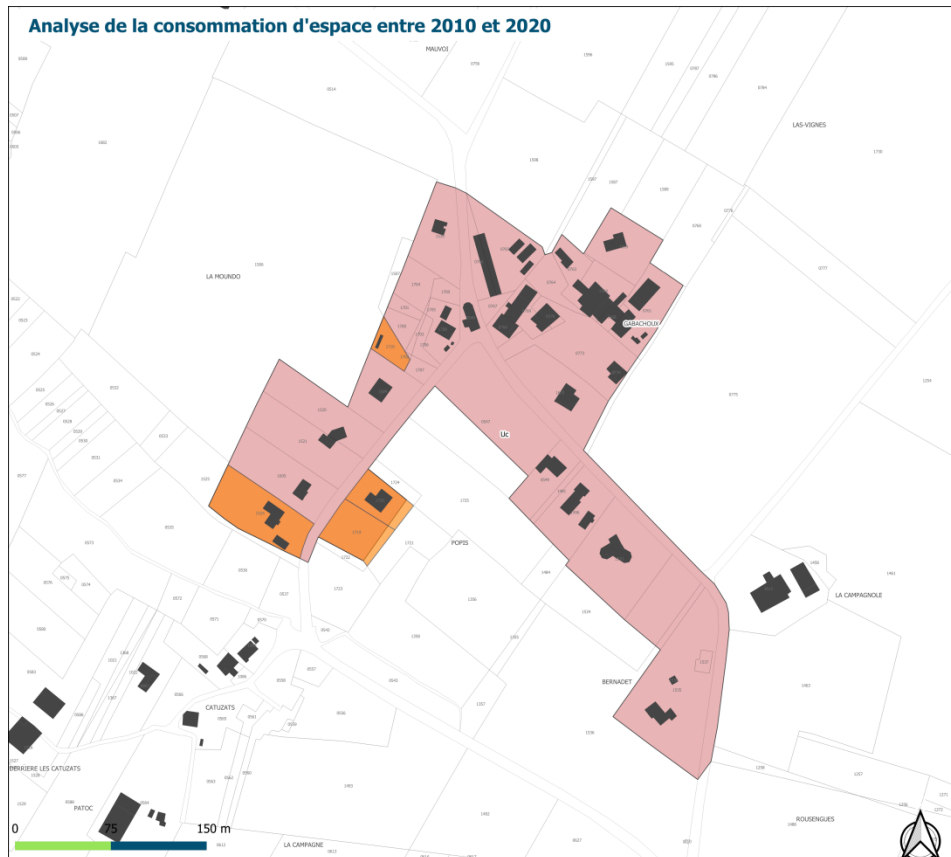


2 Secteur résidentiel individuel de faible densité Espace Urbain individuel diffus (1.1.2.2)

Espace urbanisé composé principalement de maisons individuelles avec grands jardins. Les maisons sont systématiquement situées en retrait de la voie (plus de 5 mètres), et en retrait des 2 limites séparatives latérales. Le parcellaire moyen est compris entre 1250 m² et 2000m², l'emprise au sol est souvent comprise entre 10 et 30%.



Analyse de la consommation d'espace entre 2010 et 2020



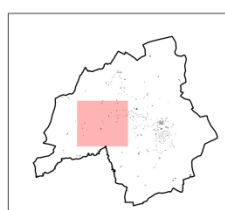
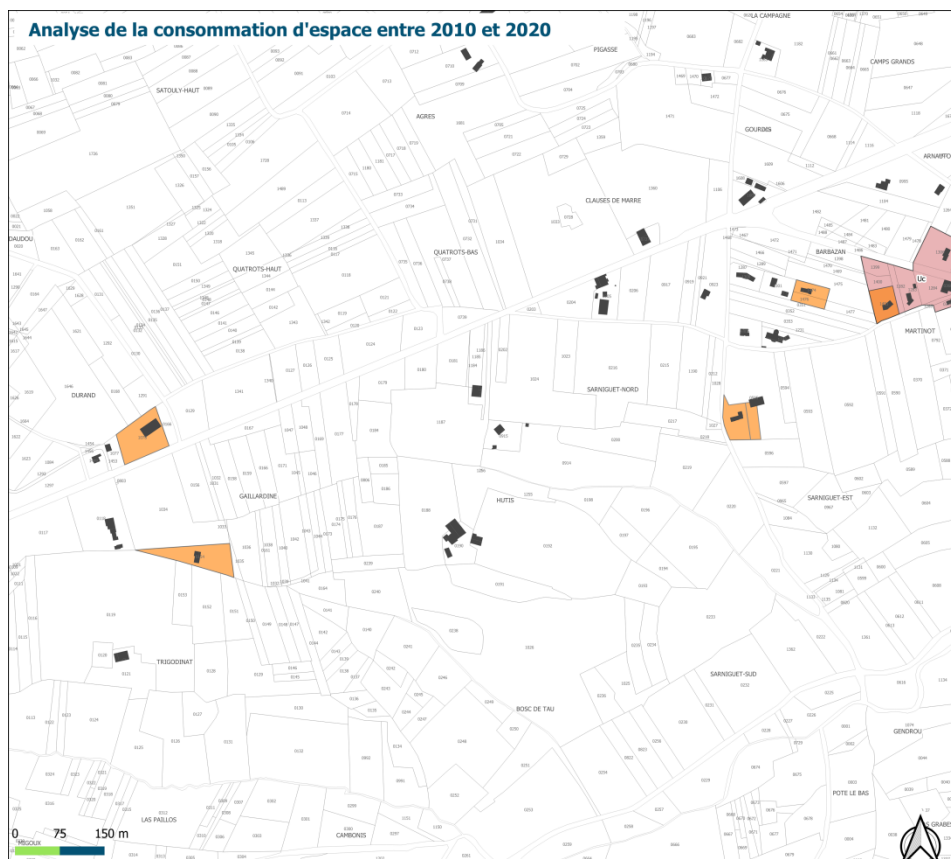
LEGENDE

Destination de la consommation d'espace

- Tissu urbain individuel
- Espace urbain individuel diffus
- Emprise industrielle

Sources : DGFIP 2020
Réalisation : Citadia Conseil, le 29.03.2021

Analyse de la consommation d'espace entre 2010 et 2020



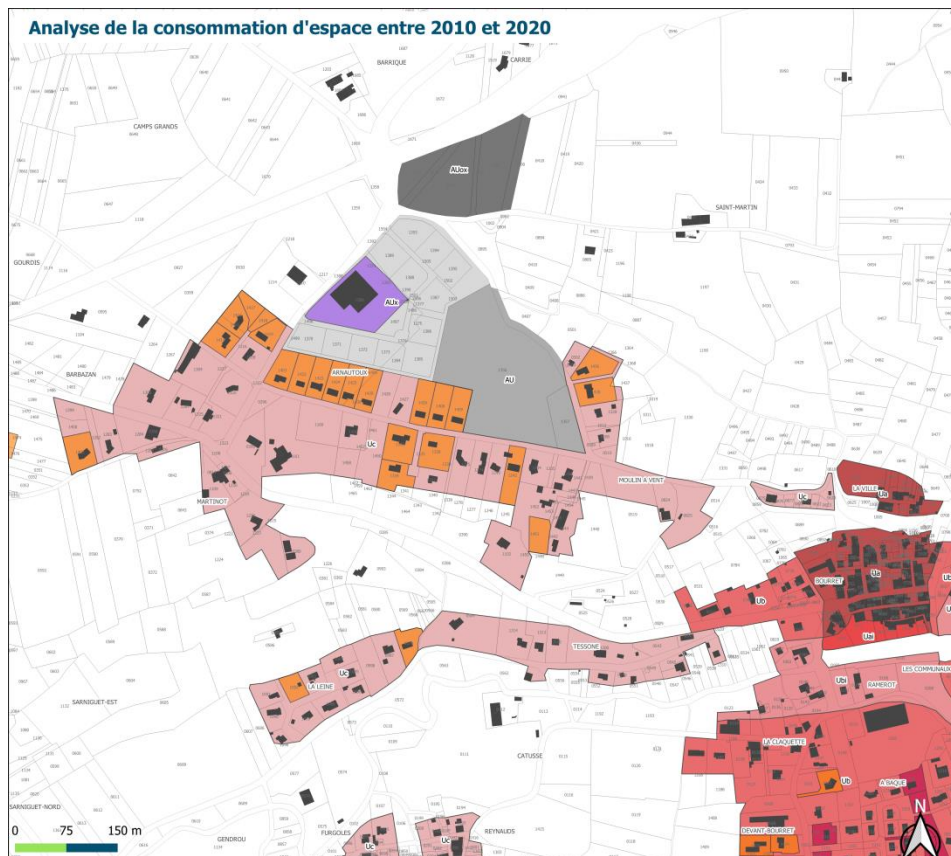
LEGENDE

Destination de la consommation d'espace

- Tissu urbain individuel
- Espace urbain individuel diffus
- Emprise industrielle

Sources : DGFIP 2020
Réalisation : Citadia Conseil, le 29.03.2021

Analyse de la consommation d'espace entre 2010 et 2020



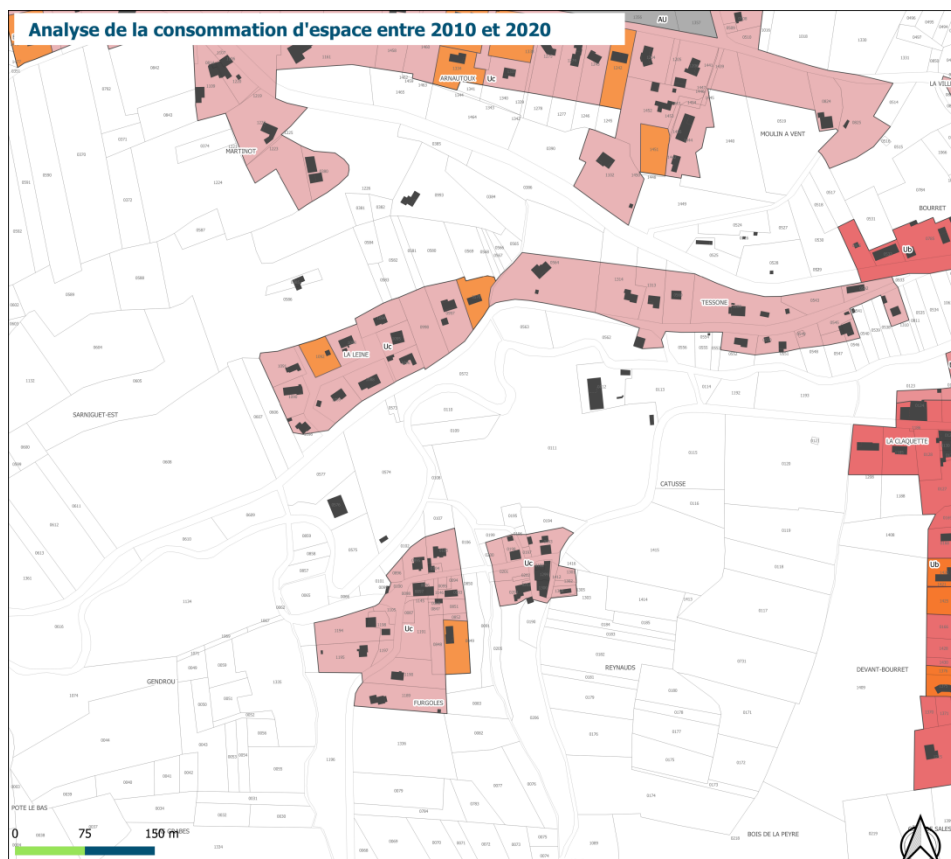
LEGENDE

Destination de la consommation d'espace

- Tissu urbain individuel
- Espace urbain individuel diffus
- Emprise industrielle

Sources : DGFIP 2020
Réalisation : Citadia Conseil, le 29.03.2021

Analyse de la consommation d'espace entre 2010 et 2020

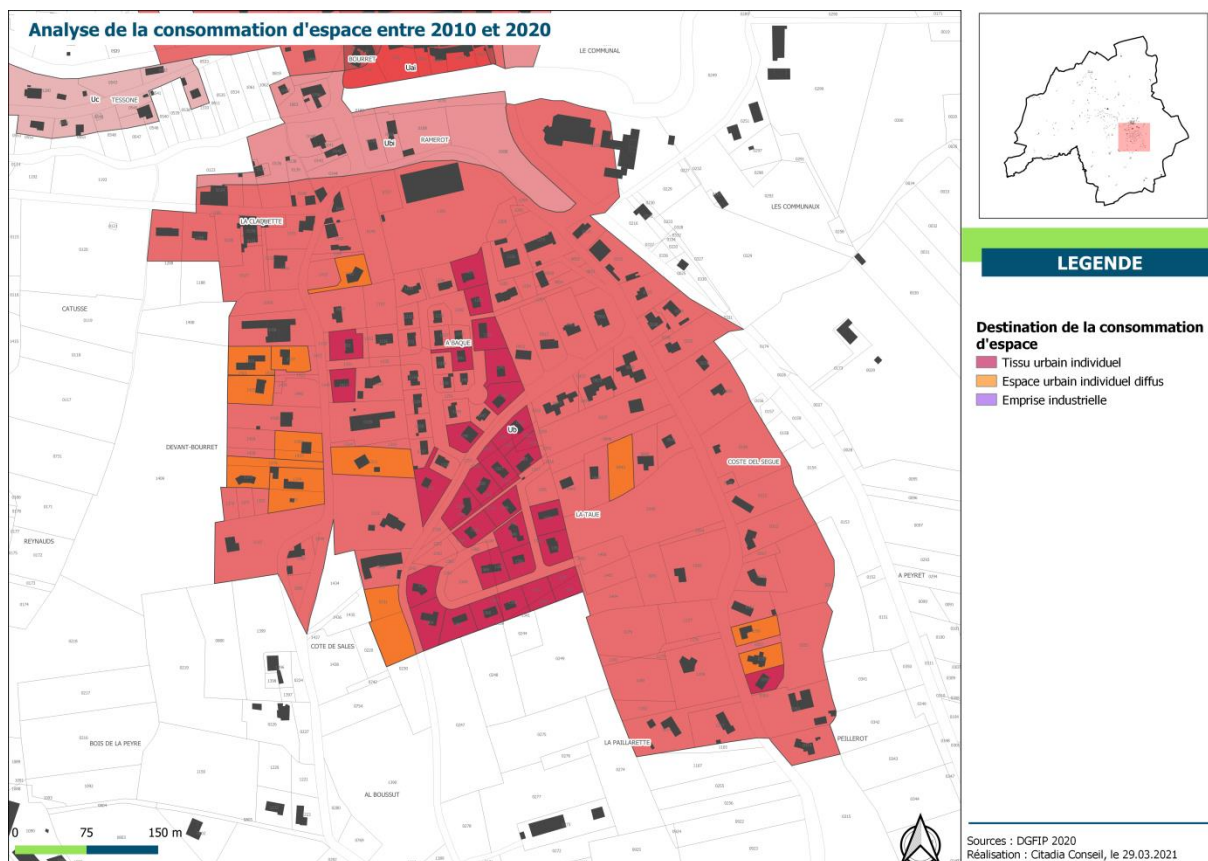


LEGENDE

Destination de la consommation d'espace

- Tissu urbain individuel
- Espace urbain individuel diffus
- Emprise industrielle

Sources : DGFIP 2020
Réalisation : Citadia Conseil, le 29.03.2021



3// ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION AU SEIN DES ZONES URBAINES DU PLU DE BOURRET

A. Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation (...) analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

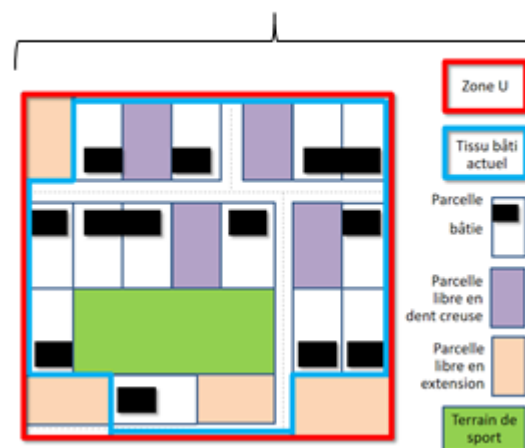
B. Méthodologie employée

Définition du principe de dent creuse retenu dans la présente analyse

Parcelle ou groupe de parcelles non bâties :

- Insérées dans le tissu bâti actuel
- Bordées par des parcelles bâties sur au moins 2 de ses côtés
- Accessibles par une voie publique
- Libres d'aménagements
- Situées hors espaces dédiés à des équipements publics ou collectifs (équipements sportifs ou culturels, espaces verts, équipements scolaires, stationnement ...)
- Non concernées par la présence de servitudes ou de réglementations rendant impossible la constructibilité (zones inondables par exemple)

Illustration du cas général



C. Bilan quantitatif des capacités de densification et de mutation dans les zones urbaines

Observation des tendances passées entre 2010 et 2020 :

- **En zone UB :** 4,66 ha pour la construction de 36 logts, soit une surface moyenne/parcelle de 1 295 m² (densité brute moyenne comprise entre 7 et 8 logements/ha)
- **En zone UC :** 4,92 ha pour la construction de 31 logts, soit une surface moyenne/parcelle de 1 590 m² (densité brute moyenne comprise entre 6 et 7 logements/ha)

Présentation du bilan quantitatif des gisements fonciers potentiellement disponibles en zones urbaines (zones U)

Gisements fonciers au sein des zones U	Dents creuses	Coefficient de rétention foncière de 33% sur DC	Divisions foncières	Coefficient de rétention foncière de 90% sur DIV	Secteur de renouvellement urbain	TOTAL ANALYSE BRUTE (DC+DIV+Renouvellement urbain)	TOTAL PONDERE (coefficient de rétention foncière + Renouvellement urbain)
Libelle zones U							
Ua	0,24	0,16				0,24	0,16
Uai						0,00	0,00
Ub	3,44	2,30	1,27	0,20	1,65	6,35	4,14
Ubi			0,02			0,02	0,00
Uc	1,54	1,03	3,27	0,33		4,81	1,36
TOTAL	5,22	3,49	4,56	0,52	1,65	11,43	5,66

Gisements fonciers au sein des zones U	Coefficient de rétention foncière de 33% sur DC	Coefficient de rétention foncière de 90% sur DIV	Secteur de renouvellement urbain	TOTAL PONDERE (coefficient de rétention foncière + Renouvellement urbain)	Densité moyenne attendue (nbre de logts/ha)	Nombre de logements estimés en densification des gisements fonciers en zones U	Projection de population avec un ratio de 2,5 personnes/ménage
Libelle zones U							
Ua	0,16			0,16	25	4	10
Uai				0,00			
Ub	2,30	0,20	1,65	4,14	15	62	155
Ubi				0,00			
Uc	1,03	0,33		1,36	8	11	27
TOTAL	3,49	0,52	1,65	5,66	15,2 logts/ha	77	192

→ **Un besoin foncier potentiellement disponible en zone U pour répondre aux besoins à 9 à 10 ans (sur la base d'un maintien au fil de l'eau de 6 à 7 logements/an)**

Au regard de la connaissance du territoire par les élus, de la rétention foncière connue, il a été retenu un coefficient de rétention foncière de 33% (soit 1/3) sur les gisements fonciers en dents creuses potentiellement constructibles situés en zone U du PLU en vigueur. De la même manière, au regard du phénomène très limité, voire absent de divisions foncières en vue de construire, seulement 10% des espaces identifiés sont retenus dans la présente analyse.

Ce coefficient apparaît cohérent au regard du contexte immobilier et de la rétention présente sur la commune de Bourret en particulier sur les gisements fonciers et notamment les surfaces identifiées en division parcellaire. Même si le phénomène est grandissant à l'échelle nationale, il est variable selon les contextes territoriaux. En pratique, on s'aperçoit qu'un certain nombre

de terrains, idéalement placés et sans contraintes apparentes, ne sont pas construits depuis plus de 5 ans. En particulier, ces parcelles n'ont pas fait l'objet de transactions récentes : ce sont donc des terrains « dormants », que le propriétaire ne souhaite ni vendre, ni transformer. Ce phénomène de rétention foncière peut d'expliquer de différente manière : transmission familiale d'un bien, souhait de ne pas vendre une partie de son terrain (divisions parcellaires), spéculation financière, ... Le foncier est avant tout un bien économique que certains propriétaires souhaitent valoriser. La rétention foncière constitue un frein au développement d'une commune (répondre aux besoins de constructions de logements), aux efforts en matière de gestion économe de l'espace et de densification.

D'autant que, additionné à ce phénomène de rétention foncière qui touche l'intégralité des communes du territoire métropolitain, l'emploi d'outils fiscaux incitatifs tels que la taxe sur les logements vacants ou bien encore la taxe foncière sur les propriétés non bâties, qui sont en effet des outils intéressants à mobiliser, ne suffit pas pour permettre aux collectivités publiques de maîtriser la densification sur ces gisements fonciers libres en zones urbaines des documents d'urbanisme. L'EPF est un formidable acteur d'accompagnement des collectivités. Il intervient prioritairement sur les gisements fonciers stratégiques en zones urbaines. Son intervention est rare sur des micro-parcelles diluées dans l'enveloppe urbaine.

Notons également que la commune de Bourret est concernée par l'élaboration d'un PPRN « mouvement de terrain par chute de blocs » prêt à être approuvé par arrêté préfectoral. Des secteurs concernés en zone de risque fort impactent des terrains classés actuellement en zone UB du PLU. Ainsi, les gisements fonciers identifiés dans la présente analyse peuvent être pondérés.

D. Les objectifs du PDH du Tarn-et-Garonne 2017 – 2022

Lors d'une réunion de présentation et d'échanges avec les services de la DDT 82, il est rappelé que le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) du Tarn-et-Garonne affiche comme objectif une densité moyenne de 600m² par parcelle bâtie à l'échelle de la CC Grand Sud Tarn et Garonne.

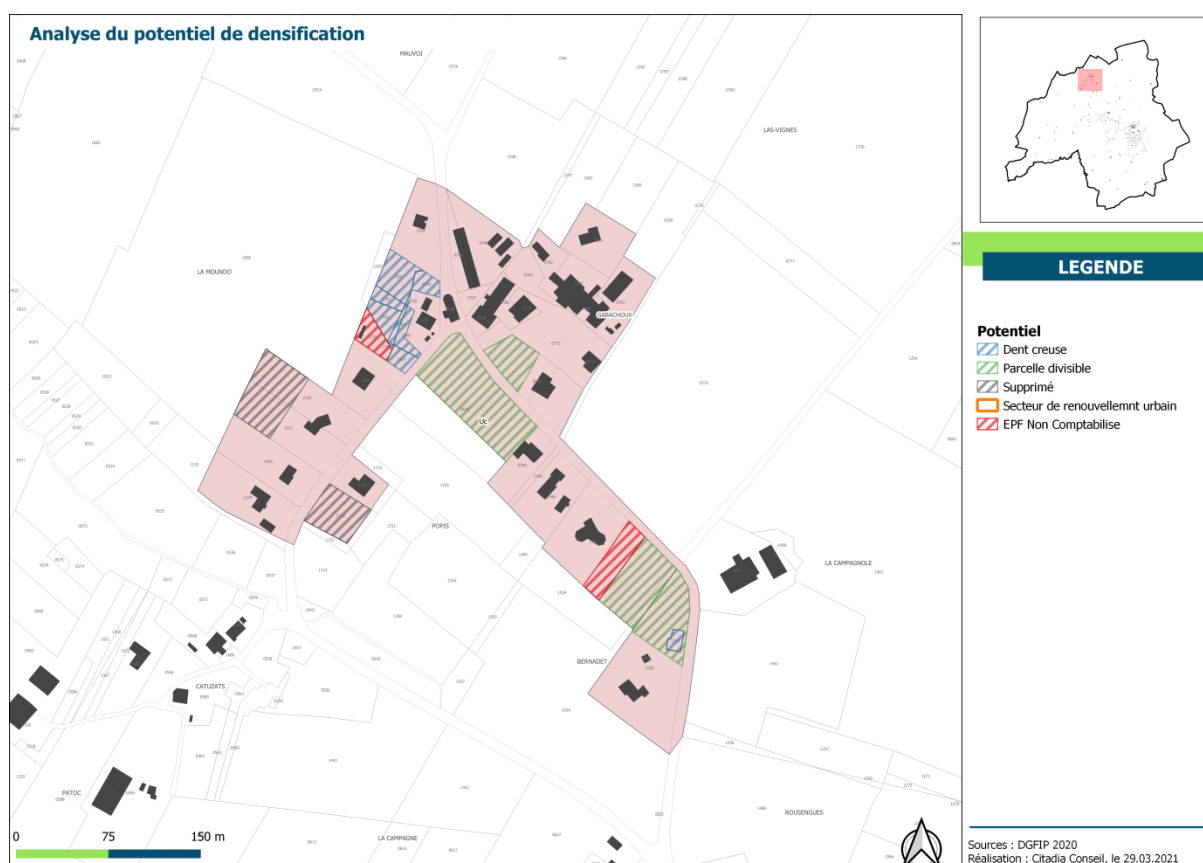
<i>EPIC 2017 projet</i>	Besoins RP / an 2022	contribution parc vacant à la satisfaction des besoins	re mobilisation annuelle des logements vacants	besoin annuel en construction neuves
Garonne-Quercy-Gascogne	493	11%	54	440
CC 2 rives	92	10%	9	83
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	23	20%	5	19
CC Pays de Serres en Quercy	40	15%	6	34
CC Terres de Confluences	338	10%	34	304
Midi-Quercy	430	11%	47	384
CC Quercy Caussadais	141	20%	28	113
CC Quercy Rouergue Goerges de l'Aveyron	26	20%	5	21
CC Quercy Vert - Aveyron	263	5%	13	250
Tarn et Garonne centre	956	7%	72	884
CC Coteaux et plaines du Pays Lafançaisain	81	5%	4	77
CC Grand Sud Tarn et Garonne	398	5%	20	378
CA Grand Montauban	476	10%	48	429
Tarn et Garonne	1 880	9%	172	1 708

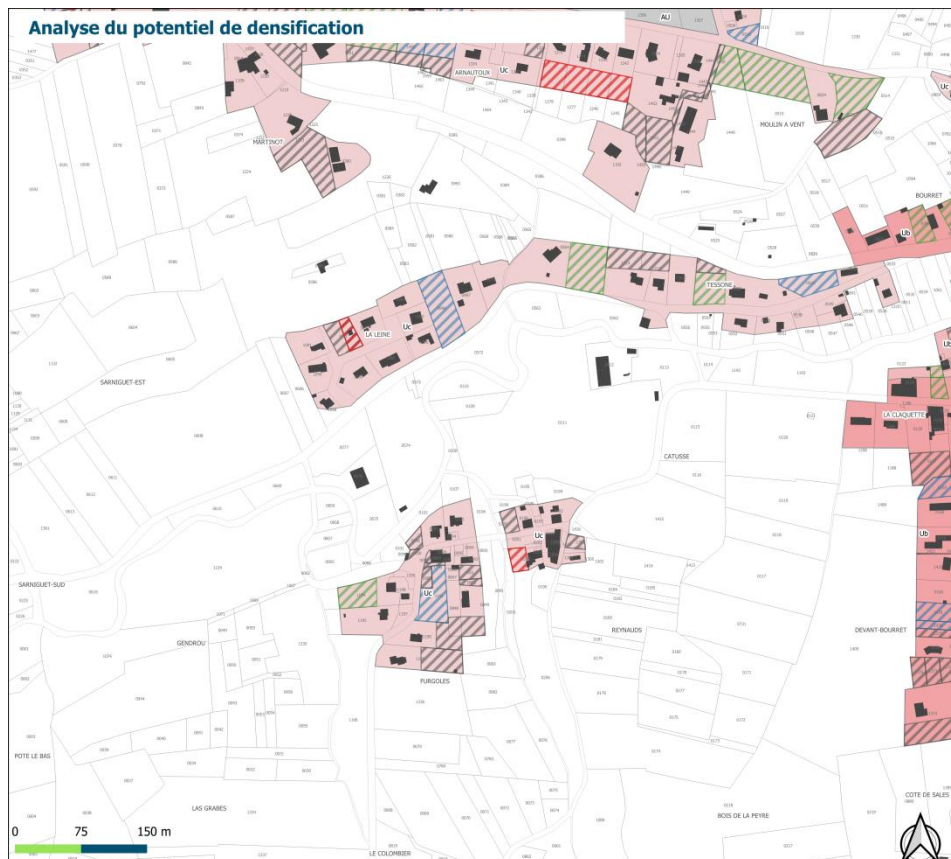
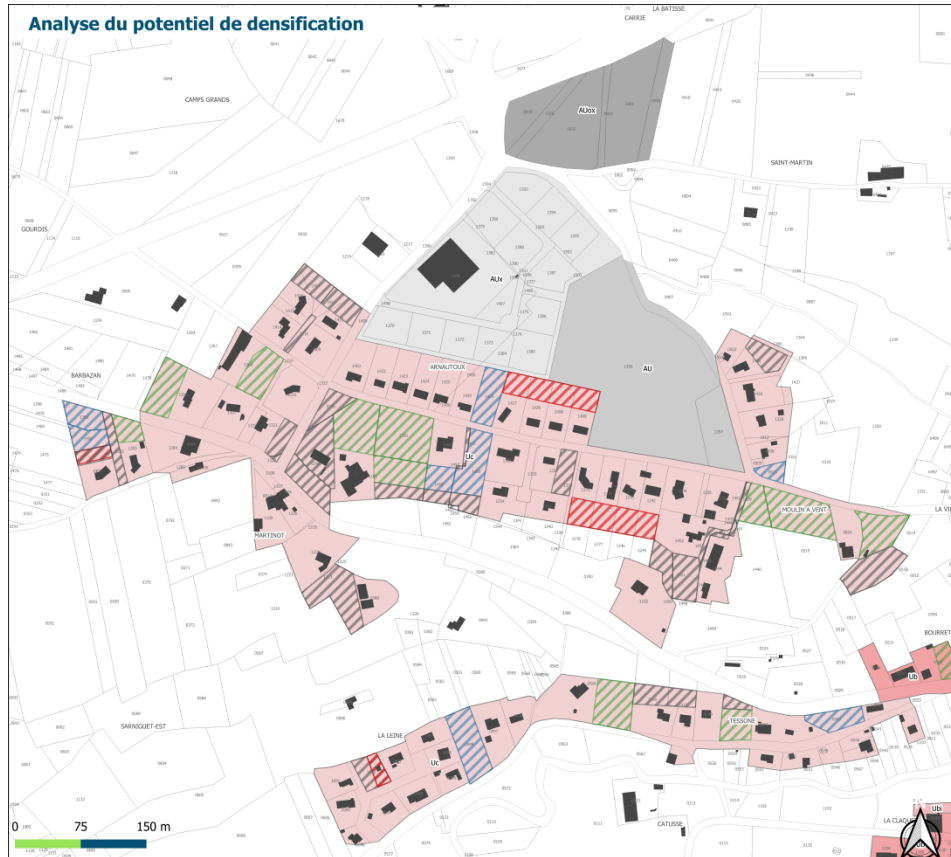
<i>EPIC 2017 projet</i>	besoin annuel en construction neuves	surf. Moyenne par logt construit (majaic 2009-2013) moins 40%	Besoins annuel en ha (modèle d'urbanisation -40%)
Garonne-Quercy-Gascogne	440	788 m²	34 ha
CC 2 rives	83	724 m ²	6 ha
CC Lomagne Tarn et Garonnaise	19	990 m ²	2 ha
CC Pays de Serres en Quercy	34	799 m ²	3 ha
CC Terres de Confluences	304	768 m ²	23 ha
Midi-Quercy	384	813 m²	31 ha
CC Quercy Caussadais	113	965 m ²	11 ha
CC Quercy Rouergue Goerges de l'Aveyron	21	848 m ²	2 ha
CC Quercy Vert - Aveyron	250	734 m ²	18 ha
Tarn et Garonne centre	884	641 m²	54 ha
CC Coteaux et plaines du Pays Lafançaisain	77	906 m ²	7 ha
CC Grand Sud Tarn et Garonne	378	578 m ²	22 ha
CA Grand Montauban	429	641 m ²	25 ha
Tarn et Garonne	1 708	716 m²	119 ha

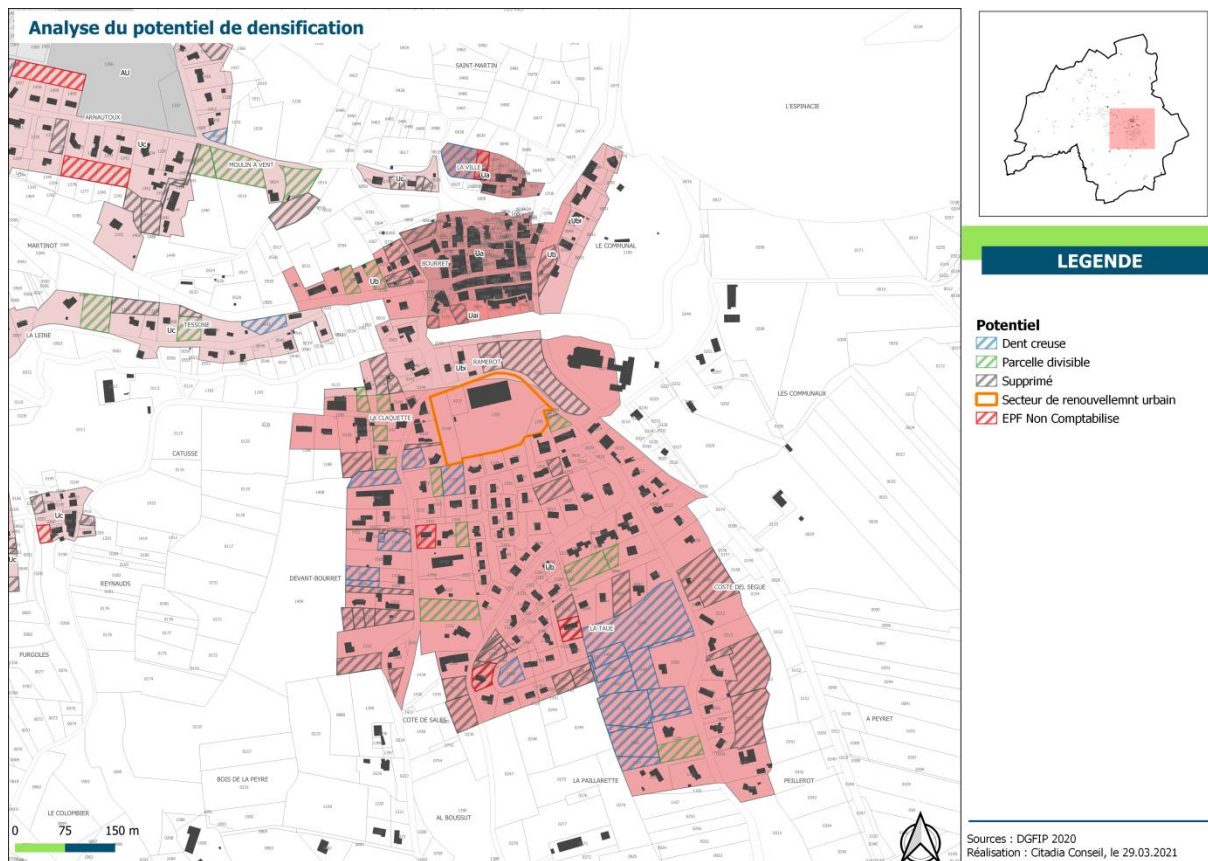
Sur ce point, il est important de rappeler que le PDH n'est ni un document prescriptif, ni opposable aux tiers. Il a une dimension stratégique qui doit susciter les adhésions. À ce titre, il définit des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des programmes locaux de l'habitat (PLH). Le PDH a vocation à proposer une lecture commune, à pallier les manques et à orienter une politique départementale de l'habitat

globale et opérationnelle. Il est peu opportun de considérer que la surface moyenne évoquée de 600 m² par parcelle doit s'appliquer de la même manière sur l'ensemble du territoire de la CC Grand Sud Tarn et Garonne et qu'il s'agit plutôt d'une moyenne à l'échelle globale du territoire intercommunal.

Notons que dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU de Bourret, la collectivité s'engage à décliner règlementairement les objectifs de densité fixés dans le cadre du PDH 2017-2022 à l'échelle de la CCGSTG. A cette fin, deux OAP sont proposées notamment sur les secteurs d'Arnautoux (zone AU0) et de Coste del Segue (zone UB). La programmation urbaine définie sur chaque secteur permet de se rapprocher, voire d'atteindre une surface moyenne de 600m²/parcelle bâtie (calcul en densité brute). Il est important de rappeler que la commune s'engage dans un processus de densification des gisements fonciers présents dans les zones U et présentant une surface suffisante pour proposer un programme de constructions denses. Nous pouvons donner l'exemple du secteur de Coste Del Segue (zone UB du PLU), où dans une démarche concertée avec les propriétaires, la commune a défini une OAP non obligatoire en zone U. Ces efforts doivent donc être soulignés.







4// Conclusion et perspectives de développement territorial

Rappel des objectifs déclinés dans le PLU approuvé en 2010 :

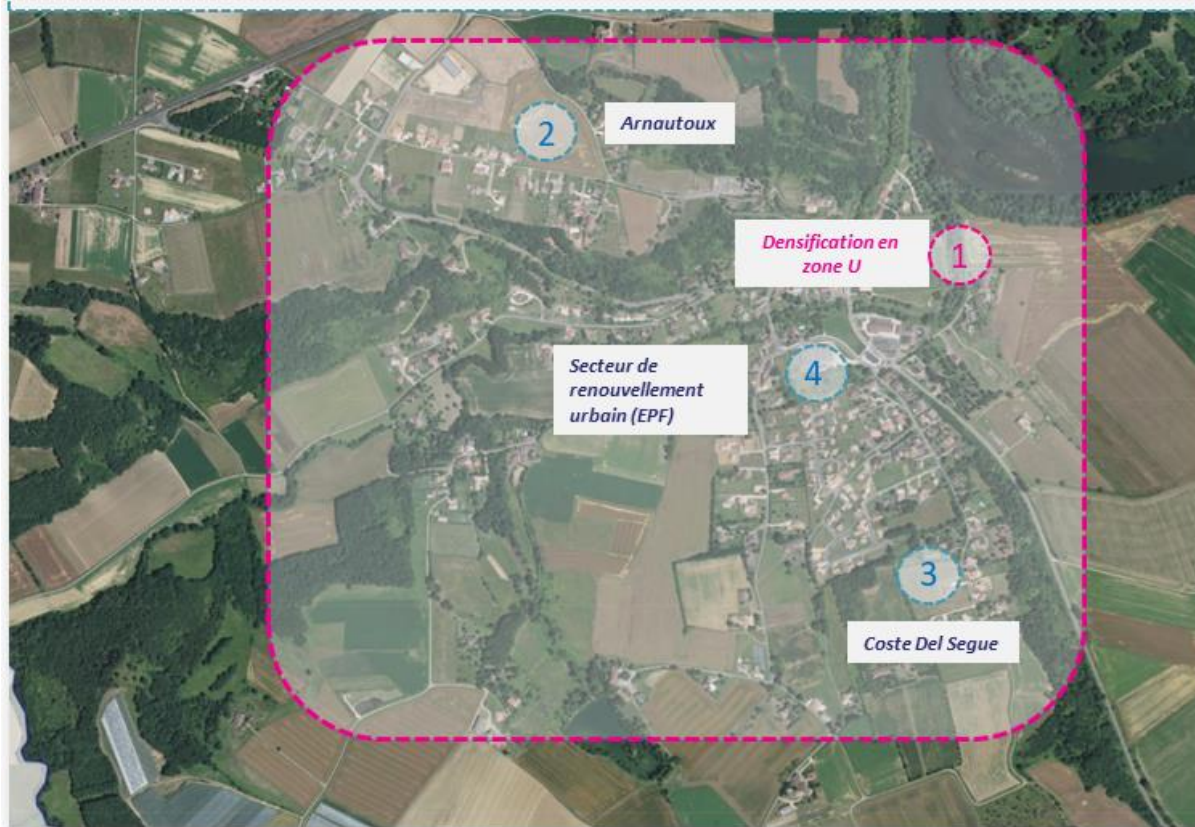
- ❑ Objectif maximum de 800 habitants en 2020 => extrapolation 825 à 870 habitants en 2025
- ❑ **En zone U :**
 - ❑ Environ 68 maisons à accueillir soit 156 à 204 habitants supplémentaires
- ❑ **En zone AU :**
 - ❑ Environ 18 maisons à accueillir soit 41 à 54 habitants supplémentaires
- ❑ **Soit un total de :**
 - ❑ + 80 à 90 logements
 - ❑ Environ 200 à 250 habitants supplémentaires

Constat : la prospective démographique et résidentielle a été sous-évaluée. En 2017, la commune atteint déjà 924 habitants (données du recensement INSEE).

Le zonage du PLU offre des capacités foncières limitées dans les zones U :

- ❑ **En zone U :**
 - ❑ Foncier de 5,7 ha (pondération sur les dents creuses et divisions parcellaires) => soit environ 70 à 80 logements et 190 à 200 habitants supplémentaires (sur la base de 2,5 personnes en moyenne par ménage)
- ❑ **En zone AU0 :**
 - ❑ Foncier 3,2 ha => soit un minimum de 45 logements et un peu plus de 112 habitants supplémentaires
- ❑ **Soit un total de :**
 - ❑ 115 à 125 logements
 - ❑ Environ 300 à 320 habitants supplémentaires

Quelles sont les priorités d'intervention et d'aménagement de la commune ?
Opportunité de fixer un échéancier d'ouverture à l'urbanisation ?



6// Analyse de la capacité des réseaux urbains

1. Secteur Coste del Segue

Desserte par l'électricité satisfaisante

Desserte par le réseau AEP en diamètre 80/100

Défense contre le risque d'incendie : PEI conforme aux normes en vigueur

Gestion des eaux pluviales => éléments d'information extraits du schéma des eaux pluviales

- Remplacement du réseau pluvial existant T10 ans = 65 091€
- Mise en place d'un réseau 2nd / réseau pluvial existant T20 ans = 178 903€

2. Secteur Arnautoux

Desserte par l'électricité suffisante

Desserte par le réseau AEP en diamètre 63 – chemin d'Arnautoux / diamètre 40 – chemin du moulin à vent et en diamètre 110 depuis la voie interne à la zone d'activités d'Arnautoux

Pas d'assainissement collectif => projet de raccordement à la STEP (données SATESE en attente)

Défense contre le risque d'incendie : Présence de deux bâches incendie (Chemin d'Arnautoux et ZAE d'Arnautoux)

Gestion des eaux pluviales => éléments d'information extraits du schéma des eaux pluviales

- Le secteur AUo s'étend sur les deux bassins-versants 20e et 20d. La surface à aménager totalisant 3,12 ha, dont 1,956 ha sur le bassin-versant 20d, des compensations hydrauliques sont donc à prévoir. Deux bassins de rétention seront ainsi prévus pour l'ensemble du secteur Auo.
- Aménagement d'un bassin de rétention (449 m²) T10 ans = 17 751€
- Aménagement d'un bassin de rétention (578 m²) T20 ans = 19 788€

Conclusion de l'étude d'opportunité //

La présente étude d'opportunité a été présentée en Commission Urbanisme de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne le jeudi 5 novembre 2020, sur laquelle a reçu un avis favorable des élus pour la poursuite de la procédure de modification du PLU de Bourret.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme et en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé sur la commune et la CCGSTG, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme. Néanmoins, « il peut être dérogé à l'article L.142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après 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 et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Le dossier de modification n°1 du PLU Bourret est ainsi engagé par la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne.

Sont présentés ci-dessous les conclusions de l'étude d'opportunité pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 d'Arnautoux.

ATOUTS	FAIBLESSES
❑ Un rythme de croissance démographique et résidentiel soutenu ces 10 dernières années suivies d'une progression constante et d'une attente grandissante du niveau d'équipements d'intérêt collectif et services publics ❑ Une stratégie foncière affirmée dans le temps et l'espace => échéancier d'ouverture à l'urbanisation / convention EPF ❑ Une réponse au rythme de croissance démographique et résidentielle soutenue sur la dernière décennie ❑ Une valorisation du foncier public pour répondre aux besoins de production de nouveaux logements à l'horizon 2030 ❑ Des objectifs de densité plus soutenue et des formes urbaines plus denses dans le respect des dispositions du PDH du Tarn-et-Garonne et des dispositions législatives en vigueur ❑ Une réponse adaptée (offre en logements variée en taille, type et statut d'occupation) pour inscrire durablement les parcours résidentiels des ménages ❑ Une valorisation du foncier public ayant pour conséquence une véritable maîtrise de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation qui pourra être fixée ❑ Un effort important de la commune de réduire le volume des zones urbaines constructibles entre l'ancienne carte communale et le PLU approuvé en 2010 ❑ Une connexion piétonne existante (mais à conforter) avec le cœur de village ❑ Un niveau d'équipements d'intérêt collectif et services publics satisfaisant avec un atout de taille, la présence d'une école élémentaire ❑ Un secteur proche du centre-bourg et des équipements/services & commerces, à moins de 500 mètres	❑ Un secteur qui nécessite des investissements de réseaux (assainissement collectif) ❑ Un impact sur les espaces agricoles productifs (parcelles déclarées à la PAC 2019) ❑ Une extension urbaine sur le plateau de Bourret

PARTIE 4 // PRESENTATION DU CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU DE BOURRET

Les modifications apportées au règlement graphique

Modification des emplacements réservés

L'objet de la présente modification consiste à adapter les emplacements réservés initialement portés au règlement graphique. La modification porte sur les emplacements réservés suivants :

AJOUTS :

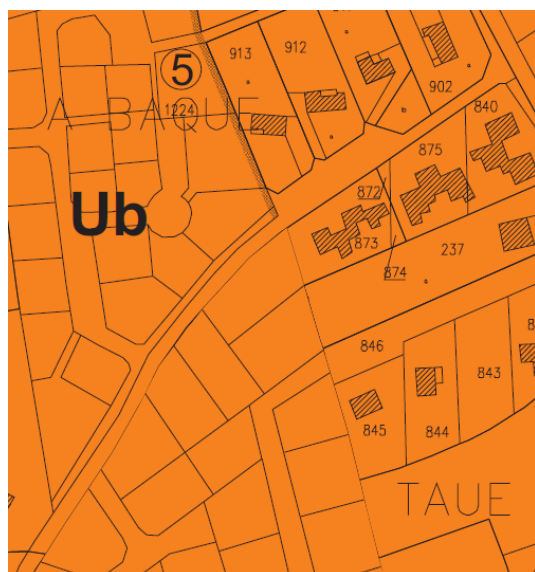
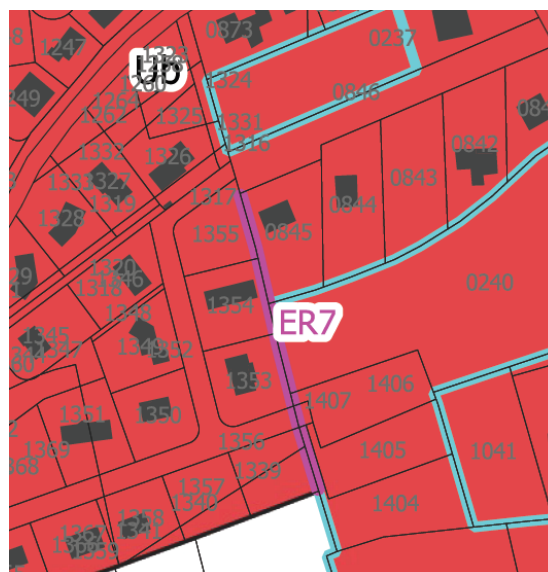
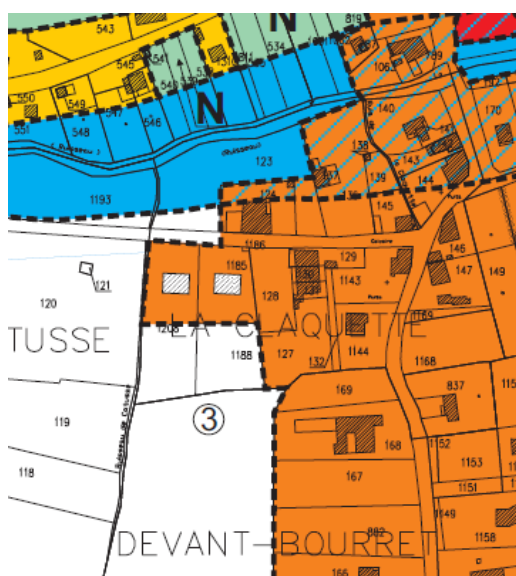
- ER n°7 : Gestion des eaux pluviales. L'ER n°7 est ajouté et le bénéficiaire est la commune.

SUPPRESSIONS :

- ER n°3 : Gestion des eaux pluviales. L'ER n°3 est supprimé car le projet a été réalisé.
- ER n°4 : Gestion des eaux pluviales. L'ER n°4 est supprimé car les travaux sont en cours de réalisation.
- ER n°5 : Gestion des eaux pluviales. L'ER n°5 est supprimé car le projet est abandonné.
- ER n°6 : Programmation des accès futurs. L'ER n°6 est supprimé car l'aménagement a été effectué.

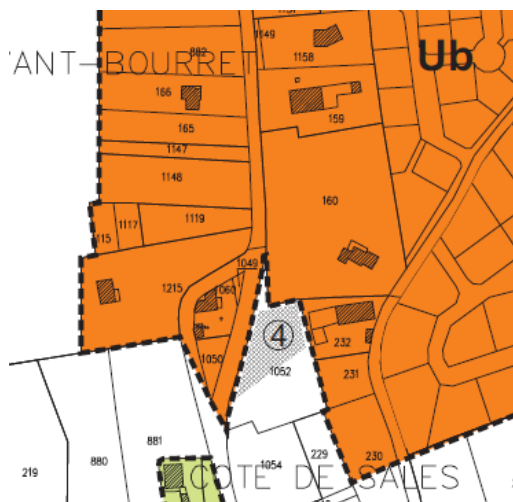
Les évolutions proposées visent à prendre en compte la faisabilité technique et financière de ces différents aménagements.

Au regard des évolutions apportées aux emplacements réservés, la liste des emplacements réservés figurant au règlement graphique a été mis à jour comme présenté ci-dessous.

AJOUTS :**EMPLACEMENT RESERVE N°7****Zonage avant****Zonage après****SUPPRESSIONS :****EMPLACEMENT RESERVE N°3****Zonage avant****Zonage après**

EMPLACEMENT RESERVE N°4

Zonage avant



Zonage après



EMPLACEMENT RESERVE N°5

Zonage avant

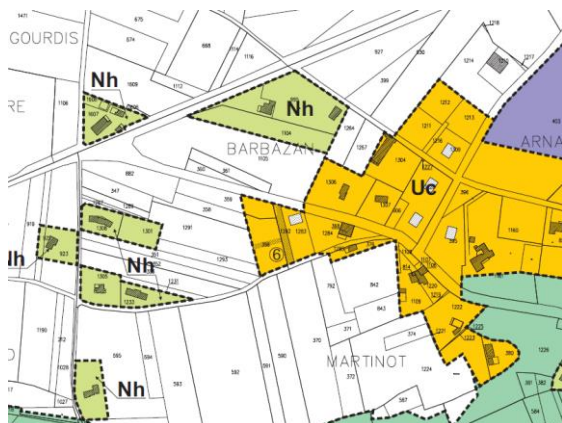


Zonage après



EMPLACEMENT RESERVE N°6

Zonage avant



Zonage après



Liste des emplacements réservés - Avant

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement du cœur de bourg	Commune	248 m ² / 1 = 7m
2	Aménagement de la place publique	Commune	1 543 m ²
3	Gestion des eaux pluviales	Commune	4 320 m ²
4	Gestion des eaux pluviales	Commune	305 m ²
5	Gestion des eaux pluviales	Commune	506 m ²
6	Programmation des accès futurs	Commune	1 130 m ²

Liste des emplacements réservés - Après

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement du cœur de bourg	Commune	248m ² / 1=7 m
2	Aménagement de la place publique	Commune	1 543 m ²
3	Gestion des eaux pluviales	Commune	4 320 m²
4	Gestion des eaux pluviales	Commune	305 m²
5	Gestion des eaux pluviales	Commune	506 m²
6	Programmation des accès futurs	Commune	1 130 m²
7	Gestion des eaux pluviales	Commune	320 m ²

Reclassement de la zone AU0 du secteur Arnautoux en zone AU (à urbaniser)

L'objet de la présente modification consiste à reclasser en zone à urbaniser (AU) la zone AU0 actuellement fermée à l'urbanisation (secteur « Arnautoux ») située au nord du centre-bourg.

Située à proximité immédiate de la RD928 permettant de relier Montauban à Auch, la commune de Bourret a pu profiter de sa position et de la qualité de son cadre de vie pour devenir une commune attractive, tant sur le plan démographique, que résidentiel ou bien encore sur le plan économique. Avec un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 2,96% entre 2007 et 2017, la commune accueille toujours plus d'habitants (en moyenne 23 à 25 habitants supplémentaires chaque année) et souhaite répondre à la demande associée en matière de logements.

Cette attractivité s'explique à la fois par son niveau d'équipements d'intérêt collectif et services publics offert à la population, mais également par son cadre de vie et sa situation géographique stratégique aux portes de l'agglomération montalbanaise. L'évolution des effectifs scolaires en témoignent, avec une stabilité des effectifs scolaires entre 2015 et 2021.

Année scolaire	Nombre de classes	Effectifs
2016-2017	5	128
2017-2018	6	135
2018-2019	6	133
2019-2020	5	117
2020-2021	5	108

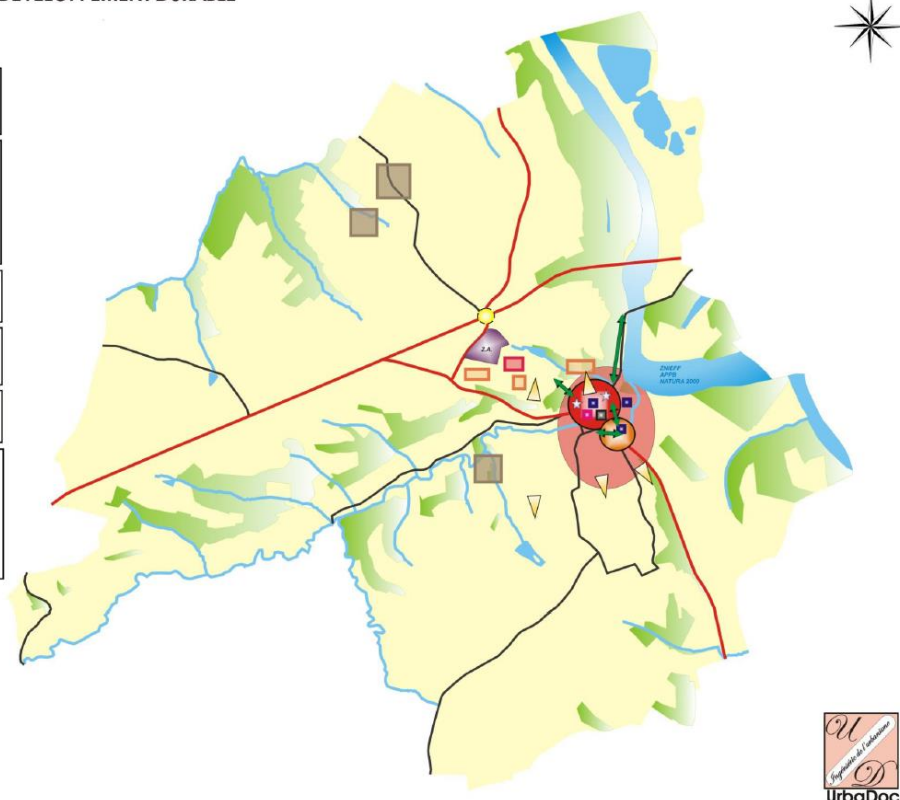
Il apparaît crucial de maintenir, tout en les maîtrisant, les capacités de développement de la commune. Dans le respect des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en assurant les conditions d'un développement démographique et résidentiel vertueux, la commune de Bourret se donne les moyens de maintenir et développer ses équipements d'intérêt collectif et services publics au service de ses administrés.

En 2010, lorsque le scénario de développement a été construit, il était estimé 800 habitants en 2020. En effet, au regard des derniers recensements INSEE de 2017, la prospective démographique et résidentielle a été sous-évaluée. En 2017, la commune atteint déjà 924 habitants (données du recensement INSEE). Sur la base d'une projection au fil de l'eau de la croissance démographique observée sur le territoire, en 2030, la commune de Bourret compterait environ 1 350 habitants.

Comme en atteste la carte de synthèse du PADD, le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 d'Arnautoux s'inscrit bien dans le respect des orientations générales du PADD approuvé en 2010.

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE BOURRET PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

AXE 1 : AFFIRMER LE NOUVEAU VILLAGEOIS ET CONSERVER SON CARACTÈRE
- Maintenir la forme urbaine et la qualité patrimoniale du centre ancien - Gérer l'extension du bâti ancien / Agir sur l'extérieur (habitat individuel) - Conserver et favoriser la mixité des usages
AXE 2 : MAÎTRISER L'URBANISATION
- Créer une forme compacte sur le noyau villageois - Inciter à la mise en place d'une meilleure qualité de la forme urbaine aux carrefours et les espaces du centre ancien - Anticiper le devenir des dents creuses - Anticiper une zone d'extension future - Maintenir dans les limites actuelles les espaces de densités plus fortes - Constituer un pôle structurant Matricielle/Sole des Niveaux
AXE 3 : ACCOMPAGNER L'ACCUEIL DE POPULATION PAR UNE MISE À NIVEAU DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS
Mettre les équipements publics
AXE 4 : CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
- Promouvoir l'aménagement d'une ZAC, sur la site Arnautoux - Conforter les activités et commerces sans les confiner à un secteur spécifique
AXE 5 : FACILITER LES MOBILITÉS
- Conforter les liaisons douces - Sécuriser l'accessibilité des axes les plus fréquentés
AXE 6 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET BÂTI
- Préserver les activités agricoles - Encourager le développement des activités agricoles dans les zones rurales et résidentielles à l'agriculture - Protéger les espaces boisés de la commune - Conserver et entretenir les bois - Préserver les ressources en eau de la commune - Protéger et mettre en valeur les espaces naturels de qualité (ZNIEFF, APPE) - Maintenir les points de vue remarquables



L'aménagement du centre-bourg et du quartier d'Arnautoux (vocation économique et résidentielle) apparaît comme un des enjeux majeurs du développement futur de Bourret (extrait du PADD).

A cela, s'ajoute la ZAC « Grand Sud Logistique », idéalement implantée, à la croisée de deux autoroutes A62 (Bordeaux-Sète) et A20 (axe Paris-Toulouse), Grand Sud Logistique a été créée en 2009 afin d'établir une filière logistique capable de rayonner dans le département, voire la région et de contribuer au dynamisme de notre territoire. Elle offre aux acteurs français et européens de ce domaine, mais aussi à des entreprises de services et artisanales, un lieu dédié et adapté où s'implanter. L'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Grand Sud Logistique est, depuis le 1er janvier 2017, géré par la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne.

Présente sur les communes de Campsas, Labastide-Saint-Pierre et Montbartier, la ZAC Grand Sud Logistique couvre une surface totale de 404 hectares et disposera à terme de tous les services nécessaires afin d'accueillir les entreprises du secteur de la logistique dans les meilleures conditions. Cette zone constitue un atout de taille pour le territoire du Tarn-et-Garonne et sera vectrice de nombreux emplois. Elle attire et attirera de nouveaux ménages souhaitant profiter d'un cadre de vie et de prix de foncier plus attractif que dans les grandes agglomérations. Les communes comme Bourret profitent de la présence d'une telle zone d'activités. En effet, cette nouvelle zone logistique entraînera des créations de commerces et de nouveaux services et en conséquence de nouveaux emplois ; ne faisant qu'accentuer ce besoin de nouveaux logements sur la commune de Bourret et les communes alentours.



Au regard de ces différents éléments de contexte, la commune fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 d'Arnautoux identifiée comme stratégique au moment de l'élaboration du PLU en 2010.

La zone AU0 d'Arnautoux se situe au nord du centre-bourg, à moins de 500 mètres des principaux équipements, services et commerces présents sur la commune. La localisation géographique de la zone AU0 en fait un choix prioritaire pour la collectivité et s'inscrit pleinement dans le respect des dispositions législatives en vigueur (gestion économe de l'espace, développement urbain au sein ou en continuité directe des espaces urbanisés, optimisation des réseaux urbains et notamment l'assainissement collectif).

La zone AU0 est desservie par l'ensemble des réseaux urbains, mais ces derniers nécessiteront un renforcement de leur capacité (adduction en eau potable, défense incendie et assainissement). La commune souhaite raccorder cette zone d'urbanisation future à la station d'épuration des eaux usées. Pour cela, des travaux sont à prévoir à court/moyen terme.

En application des dispositions de l'article R.151-20, Bourret a fait le choix d'inscrire une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone AU0 « Arnautoux », qui sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Positionnée à proximité du bourg et profitant ainsi des services qu'il propose, cette OAP permet d'afficher à l'échelle du site, des règles pour adapter la morphologie du secteur à l'enveloppe urbaine existante et respecter les densités moyennes attendues dans le cadre du PDH du Tarn-et-Garonne pour le territoire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne. Les logements individuels mitoyens (maisons de ville), ainsi que les logements intermédiaires et petits collectifs sont fortement privilégiés. Un maillage piétonnier permettra de connecter ce

nouveau quartier au centre-bourg, au pôle d'équipements publics (scolaires et sportifs) ainsi qu'à la zone artisanale située à l'ouest de la zone AU, facilement accessible depuis la RD928.

Les projets résidentiels sont accompagnés également de principes d'intégration environnementale et paysagère pour prendre en compte l'ensemble des spécificités du secteur et pour altérer au minimum les vues paysagères depuis le centre-bourg. Des espaces publics ont été conçus pour apporter une vie sociale et locale à l'échelle même du quartier. Il est prévu la création d'espaces publics au sein du quartier pour un usage récréatif qui permettront, en parallèle des densités résidentielles, d'apporter des espaces de respiration à l'ensemble du projet.

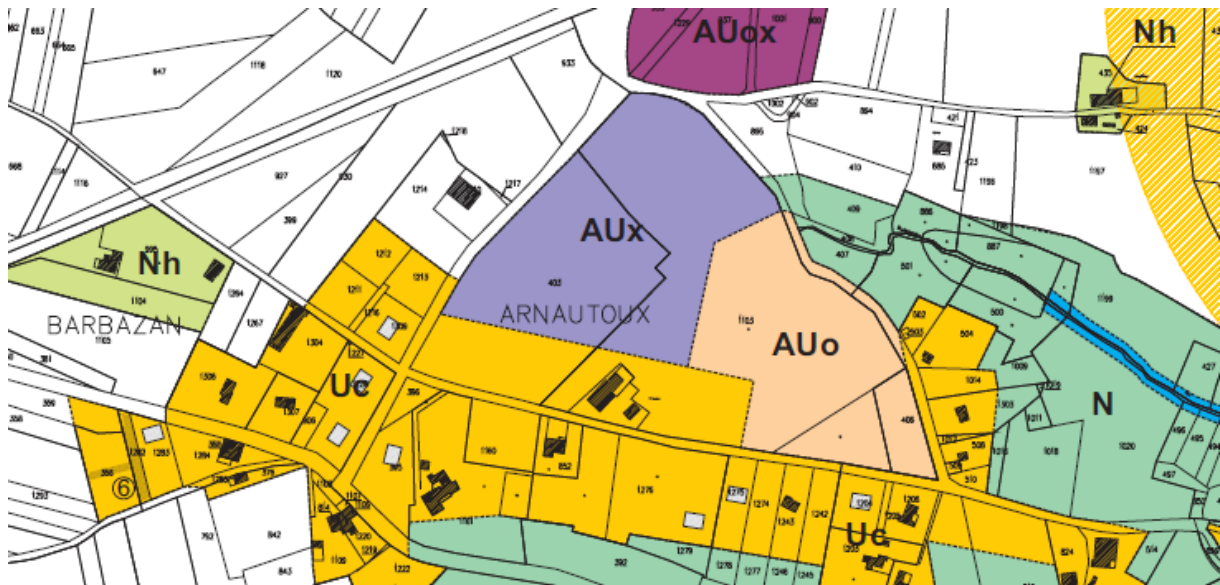
Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, la présente notice explicative doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Ces éléments sont présentés en partie introductive de la présente notice explicative.

Il est important de préciser à ce stade que les terrains situés en zones urbaines ne permettent pas de répondre de manière suffisante et satisfaisante aux besoins de développement de la commune. Ces terrains sont imbriqués dans les zones urbaines et peuvent pour certains faire l'objet d'une rétention foncière de la part des propriétaires. En effet, la seule présence de disponibilités foncières en zone U (dents creuses et divisions parcellaires possibles) ne permet à la commune de répondre aux besoins de nouveaux habitants venant s'installer sur le territoire communal. Ces terrains en « dents creuses » ou « divisions parcellaires » dépendent étroitement de la volonté des propriétaires de vendre en vue de construire. La mobilisation des terrains situés en zone U est dépendante de l'importance du phénomène de rétention foncière (ex : transmission familiale de biens fonciers, spéculation foncière, volonté de ne pas diviser ou vendre son terrain...). Pour conforter ces arguments, on peut noter que nombre de parcelles disponibles en densification des ensembles bâtis n'ont toujours pas été bâties depuis l'approbation du PLU en 2010. Certaines divisions foncières sont rendues difficiles notamment par une topographie accidentée notamment sur les secteurs de coteaux.

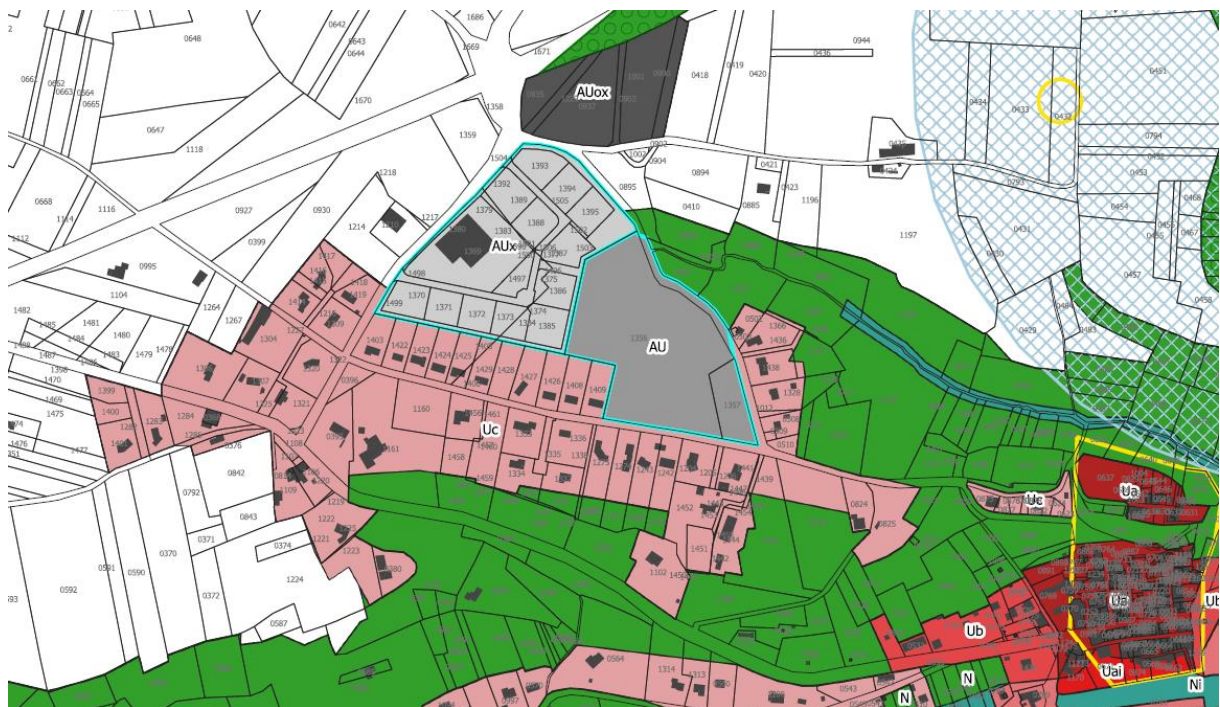
Les objectifs poursuivis par la commune de Bourret s'inscrivent dans la continuité du PLU approuvé en 2010 et des orientations du PADD préalablement définies. La volonté est de conforter et densifier le secteur du centre-bourg et le secteur d'Arnautoux au regard de la présence des réseaux urbains et notamment l'assainissement collectif.

Ainsi, l'objet de la présente modification consiste à reclasser la zone « AU0 » d'Arnautoux (zone fermée à l'urbanisation dans l'attente d'une révision ou d'une modification du PLU) en zone AU (zone ouverte à l'urbanisation à vocation résidentielle). La zone AU0 actuellement matérialisée au document graphique représente une surface de 3,2 ha. La justification relative à l'ouverture de la zone AU est détaillée dans la 1^{ère} partie de la présente notice explicative valant rapport de présentation.

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT



EXTRAIT DU ZONAGE APRES

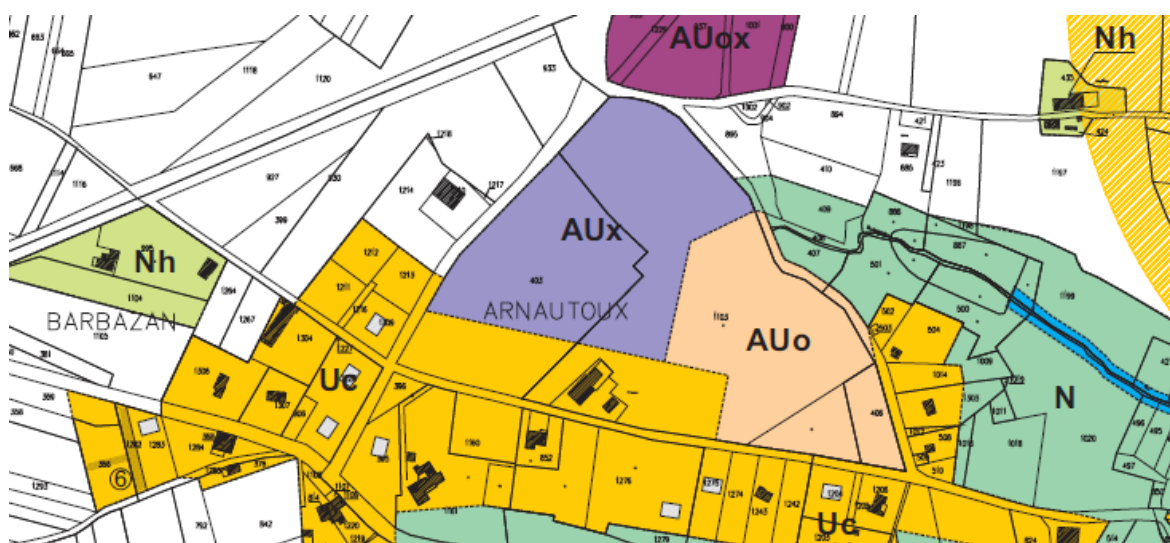


Ajout des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation au règlement graphique

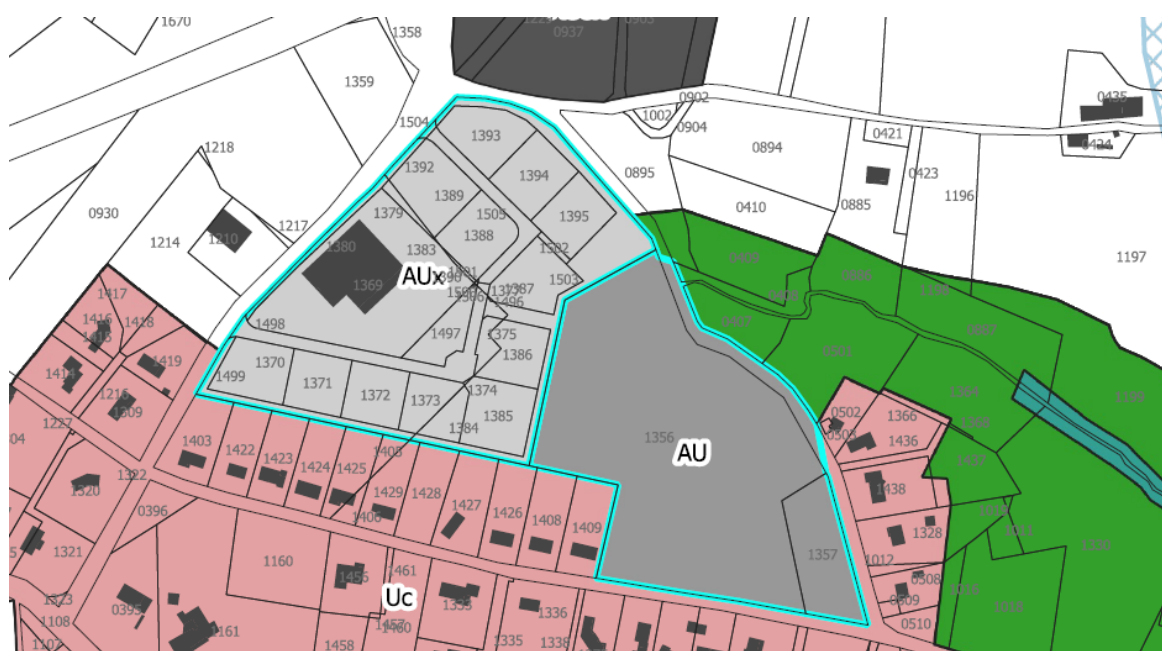
En application des dispositions de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique du PLU est complété pour repérer les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette prescription surfacique concerne les secteurs suivants :

- La zone AUx d'Arnautoux existante et non modifiée (prescription surfacique déjà matérialisée dans le dossier de PLU approuvé en 2010 et disponible sur le Géoportail de l'Urbanisme) :
- La zone AU d'Arnautoux créée :

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT

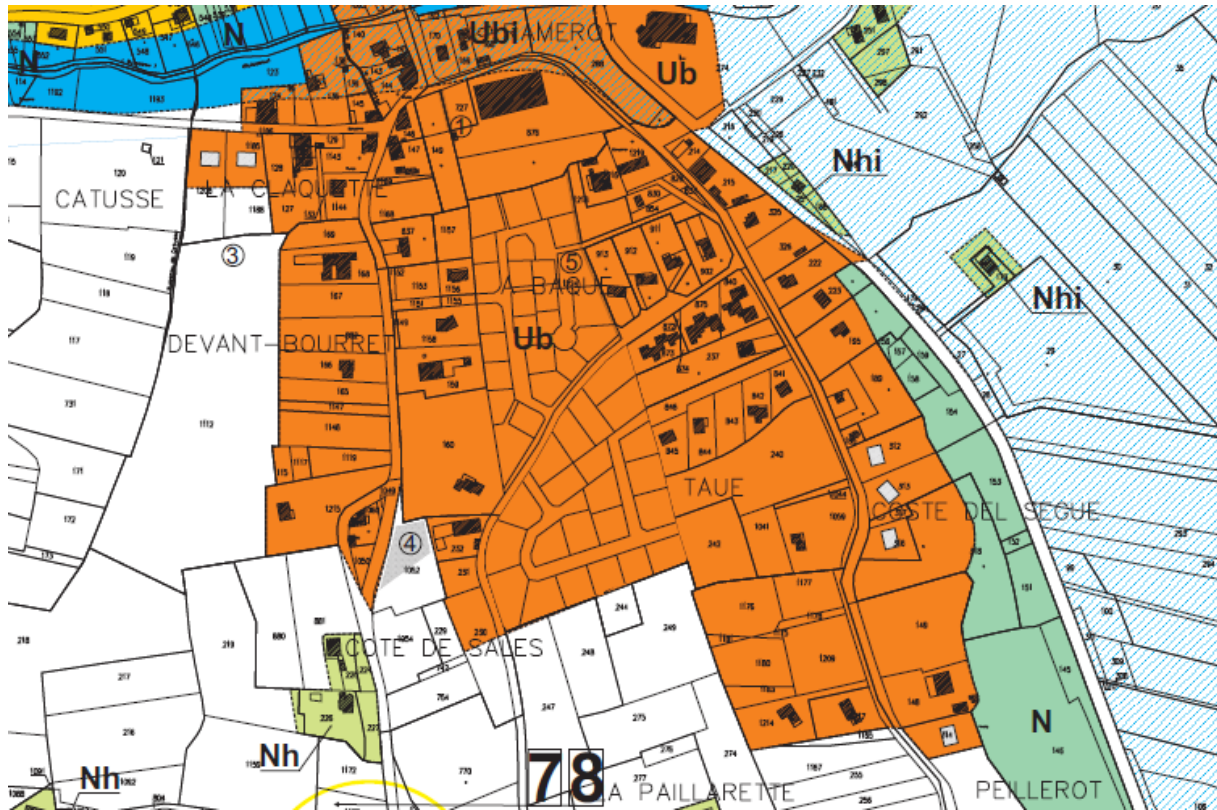


EXTRAIT DU ZONAGE APRES



- La zone UB comprise sur le secteur de Coste del Segue :

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT



EXTRAIT DU ZONAGE APRES



Reclassement des secteurs « Nh » en zone agricole et naturelle en lien avec les nouvelles dispositions issues de la loi ALUR du 24 mars 2014

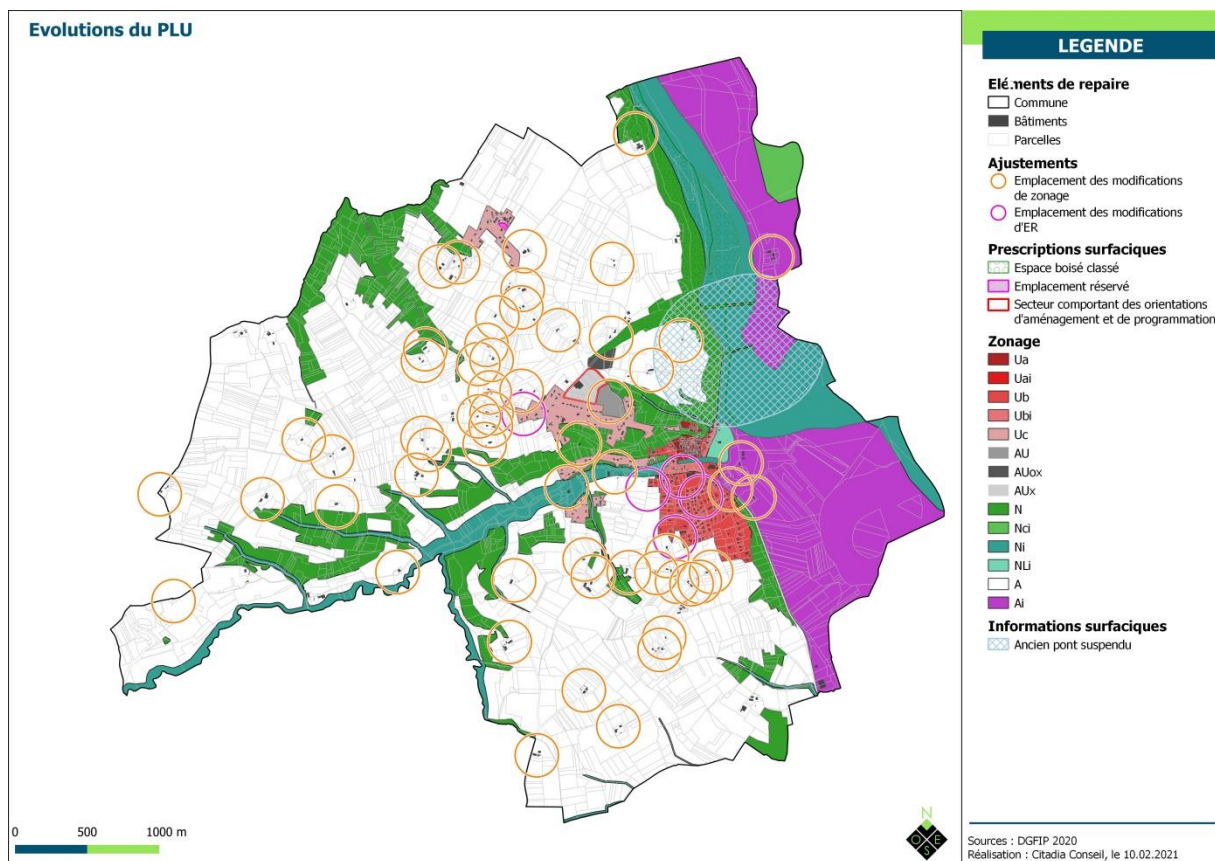
Le PLU de Bourret a été élaboré et approuvé sous les anciennes dispositions du Code de l'Urbanisme, soit avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et son décret d'application du 28 décembre 2015. La Commune avait alors classé au règlement graphique les constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole en secteur « Nh » (pastillage autorisé en zone agricole et naturelle) en proposant une réglementation adaptée autorisant l'extension limitée des constructions existantes et la possibilité de construction de bâtiments annexes.

La loi ALUR a réduit les règles de constructibilité en zone agricole et naturelle en interdisant le « pastillage » en zone agricole et naturelle et notamment la possibilité de construire des bâtiments annexes en zone A et N. Un an après, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « loi MACRON ») a réintroduit dans le Code de l'Urbanisme la possibilité de réaliser des extensions des constructions existantes et la construction d'annexes à condition de définir dans le règlement écrit 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. Le pastillage en zone agricole et naturelle reste toutefois interdit.

Au regard des évolutions législatives récentes, la commune de Bourret a fait le choix de supprimer le pastillage en zone A et N, de reclasser les pastilles Nh en zone A et N et d'adapter le règlement des zones A et N en conséquence.

En lien avec la modification du règlement écrit concernant les anciens secteurs Nh, l'objet de la présente modification vise à supprimer définitivement du règlement graphique les secteurs Nh et les reclasser en zone A et N, conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Au regard du nombre important de pastilles « Nh », le règlement graphique approuvé le 19/11/2010 est reporté ci-dessous avec des cercles rouges indiquant de manière générale les secteurs ayant fait l'objet d'un reclassement en zone A et N. Il est proposé de se référer au règlement graphique modifié joint au dossier de modification destiné à la notification des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique.



Carte de localisation des secteurs Nh reclassés en zone A ou N

Les modifications apportées au règlement écrit

Afin d'assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées au règlement écrit, un code couleur est proposé comme suit :

- Les ajouts sont reportés en police bleue (Exemple : **urbanisme**) ;
- Les suppressions sont indiquées en police rouge barrée (Exemple : ~~urbanisme~~).

Mise à jour de la définition de l'emprise au sol au sein des dispositions générales du règlement écrit

L'objet de la présente modification consiste à mettre à jour la définition de l'emprise au sol conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme actuellement en vigueur. Cette mise à jour permettra aux pétitionnaires de disposer d'une information à jour et facilitera le travail du service instructeur.

Emprise : ~~projection verticale au sol de l'ensemble de la construction ou de ses annexes créant de la SHOB, à l'exclusion des éléments suivants : gouttières, avant toit~~

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modification des articles 5 relatifs aux caractéristiques des terrains et notamment les surfaces minimales de terrains dans l'ensemble des zones

L'objet de la présente modification consiste conformément aux dispositions d'application immédiate issues de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, à supprimer les règles introduites aux articles 5 des zones U, AU, A et N.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.~~

Sans objet.

Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.~~

Sans objet.

Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.~~

Sans objet.

Article AUx5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.~~

Sans objet.

Article AUo5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

Article AUox5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.~~ Sans objet.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.~~

Sans objet.

*Suppression des articles 14 relatifs au coefficient d'occupation des sols
dans l'ensemble des zones*

L'objet de la présente modification consiste conformément aux dispositions d'application immédiate issues de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, à supprimer les règles introduites aux articles 14 des zones U, AU, A et N.

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.~~
Sans objet.

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.~~
Sans objet.

Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Uc.~~
Sans objet.

Article AUx14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone AUx.~~
Sans objet.

Article AUo14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le COS est nul.~~ Sans objet.

Article AUox14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le COS est nul.~~ Sans objet.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Non réglementé~~ Sans objet.

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Non réglementé.~~ Sans objet.

Remplacement des notions de SHON et SHOB qui ont été supprimées et remplacées par la notion de surface de plancher

L'année 2012 fut l'objet de modification de la méthode de calcul des surfaces constructibles ou aménageables et notamment de la réforme de la surface de plancher instaurée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011. Tout d'abord, la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) sont remplacées par la surface de plancher.

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Modification des articles 6 des zones UB et UC afin de supprimer une disposition réglementaire qui trouve sa place à l'article 7

La procédure de modification n°1 du PLU de Bourret porte sur le « toilettage » du règlement écrit qui permet de lever les difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme et améliorer la compréhension des règles par le plus grand nombre. Il s'agit de lever cette erreur matérielle et supprimer les règles d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives. Cette disposition était déjà intégrée à l'article 7 des zones Ub et Uc.

Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.~~

Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.~~

Modification de l'article 2 de la zone UB en lien avec la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Coste Del Segue

En parallèle de la modification, la commune a engagé un travail de recensement du foncier disponible au sein des espaces bâtis (zones U du PLU actuellement en vigueur). Consciente que le foncier aujourd'hui disponible constitue une ressource « précieuse » pour les générations actuelles et à venir, la commune s'est saisie de l'importance d'identifier les secteurs présentant une surface relativement conséquente et pouvant faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans l'optique d'une densification des zones urbaines, et dans le respect des dispositions législatives en vigueur, la commune a réalisé, en concertation étroite avec les propriétaires, une Orientation d'Aménagement sur le secteur de Coste Del Segue. La définition de cette OAP nécessite de compléter l'article 2 de la zone UB pour rappeler que les projets compris dans le périmètre de l'OAP doivent respecter le parti d'aménagement retenu.

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- Toutes les constructions autorisées sont soumises au respect des mesures réglementaires de la servitude PM1.

Les occupations et utilisations des sols admises sont autorisées à la condition :

o D'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Coste Del Segue (Cf. pièce n°2.2. du dossier de PLU).

O Qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité des secteurs identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité d'un secteur, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

En zone Ubi, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

Modification des articles 11 des zones UA, UB et UC en lien avec la réalisation d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Coste Del Segue

La commune de Bourret souhaite modifier la rédaction des articles 11 des zones UA, UB et UC de manière à supprimer la référence à la palette de couleur des menuiseries annexée au règlement écrit. Cette palette de couleurs n'ayant pas été annexée au règlement du PLU lors de son approbation en 2010, il n'y a pas lieu de maintenir cette disposition réglementaire.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Ouvertures :

Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvertures des commerces (vitrines...).

~~Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement.~~

Les encadrements auront un aspect rappelant la brique, la pierre ou seront réalisés en surépaisseur d'enduit ou seront simplement peints.

Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Ouvertures :

~~Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.~~

Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Ouvertures :

~~Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.~~

Suppression des dispositions réglementaires introduites aux articles 8 des zones UA, UB, UC et N

La commune de Bourret souhaite supprimer les dispositions réglementaires introduites aux articles des zones UA, UB, UC et N. Ces règles concernent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Elles génèrent des difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme. En conséquence, la commune propose leur suppression.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est le plus proche ne peut excéder 10m.~~

Non réglementé.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est le plus proche ne peut excéder 10m.~~

Non réglementé.

Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est le plus proche ne peut excéder 10m.~~

Non réglementé.

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal.~~

Non réglementé.

Insertion dans le règlement écrit d'un chapitre portant sur les dispositions réglementaires applicables en zone AU

L'objet de la présente modification consiste à intégrer au sein du règlement écrit un chapitre portant sur les dispositions réglementaires applicables au sein de la zone AU nouvellement créée. Les règles ici proposées s'inspirent du règlement de la zone UB, qui correspond aux extensions urbaines denses du centre-bourg de Bourret. Les dispositions réglementaires proposées visent à encourager une densification telle qu'elle est proposée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le secteur d'Arnautoux. Ces règles viennent compléter les principes d'aménagement défini au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le cadre de vie et l'intégration paysagère des nouvelles constructions constituent une composante essentielle du parti d'aménagement retenu par la collectivité.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Comme le définit l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU correspond aux secteurs de développement résidentiel de la commune.

Article AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone AU, sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AU2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

- Toutes les constructions autorisées sont soumises au respect des mesures réglementaires de la servitude PM1.

Les occupations et utilisations des sols admises sont autorisées à la condition :

- D'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Arnautoux (Cf. pièce n°2.2. du dossier de PLU).
- Qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone identifiée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement cohérent de la zone.

Article AU3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 mètres minimum en cas de sens unique de circulation
- 5,5 mètres minimum en cas de double-sens de circulation.

Les voies nouvelles comprendront un espace réservé à la circulation des piétons d'une largeur de 1,5 mètre minimum et sur au moins un côté de la chaussée.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article AU4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Tout projet devra obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

Article AU5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article AU6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à une distance :

- Dans les ilots d'habitat intermédiaire ou petit collectif :
Non réglementé.

- Dans les ilots d'habitat individuel groupé :
La construction devra s'implanter dans une bande de constructibilité de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

- Dans les ilots d'habitat individuel pavillonnaire :
La construction devra s'implanter à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Article AU7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 3m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

Article AU8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

Article AU9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conformément au parti d'aménagement défini en pièce 2.2. du dossier de PLU relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Dans les ilots d'habitat intermédiaire ou petit collectif :
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.
- Dans les ilots d'habitat individuel groupé :
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain.
- Dans les ilots d'habitat individuel pavillonnaire :
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans l'ensemble de la zone AU :
Les piscines et plages des piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Article AU10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Article AU11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture,

leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima.
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%.
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2m. Elles pourront comporter un mur de soubassement dont la hauteur maximale ne dépassera pas 1m.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels ainsi que pour les abris de jardin qui pourront aussi être en aspect bois ou métal.

Article AU12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social. Dans ce cas, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article AU13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Un arbre de haute tige par 300 m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales.

Article AU14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Adaptation des règles de constructibilité limitée dans les zones A et N en lien avec la suppression des secteurs « Nh »

Le PLU de Bourret a été élaboré et approuvé sous les anciennes dispositions du Code de l'Urbanisme, soit avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et son décret d'application du 28 décembre 2015. La commune avait alors classé au règlement graphique les constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole en secteur « Nh » (pastillage autorisé en zone agricole et naturelle) en proposant une réglementation adaptée autorisant l'extension limitée des constructions existantes et la possibilité de construction de bâtiments annexes.

La loi ALUR a réduit les règles de constructibilité en zone agricole et naturelle en interdisant le « pastillage » en zone agricole et naturelle et notamment la possibilité de construire des bâtiments annexes en zone A et N. Un an après, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « loi MACRON ») a réintroduit dans le Code de l'Urbanisme la possibilité de réaliser des extensions des constructions existantes et la construction d'annexes à condition de définir dans le règlement écrit 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. Le pastillage en zone agricole et naturelle reste toutefois interdit.

Au regard des évolutions législatives récentes, la commune de Bourret a fait le choix de supprimer le pastillage Nh en les reclassant en zone A et N et d'adapter le règlement écrit des zones A et N en conséquence.

L'objet de la présente modification vise donc à réintégrer les dispositions des secteurs Nh en zone A ou N. Ces évolutions doivent être compatibles avec les dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Pour cela, les articles 2, 7 et 10 de la zone A et les articles 1, 2, 8, 10 et 11 de la zone A et N sont ainsi modifiés de manière à encadrer les règles de constructibilité, tout en gardant pour objectif la protection des espaces agricoles et naturels. Les dispositions seront harmonisées entre les deux zones A et N (extension limitée, emprise au sol, hauteur des annexes, compositions des clôtures, ...). Les règles que propose la commune visaient déjà au moment de l'approbation du PLU à favoriser l'insertion des bâtiments annexes dans leur environnement et limiter ainsi le mitage des espaces agricoles et naturels.

REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend également des secteurs d'habitat isolé non liés à l'activité agricole dans lesquels sont autorisés uniquement les extensions limitées des constructions existantes et leurs annexes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Elle comporte une zone Ai qui présente les mêmes caractéristiques urbaines que la zone A mais qui est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques.

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~En zone A, l'extension des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 20% de la SHON existante.~~

- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation, à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol. En tout état de cause, l'extension des constructions existantes est autorisée à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des habitations et piscines à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal :
 - Les annexes de 50 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur ;
 - Les piscines d'une emprise au sol maximale de 75 m².

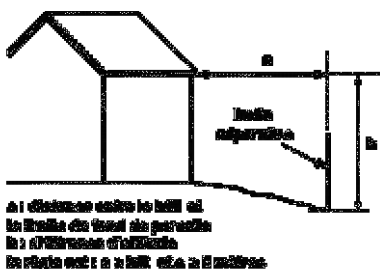
En zone Ai, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPR.

Démolitions reconstruction :

La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale est autorisée sous réserve des dispositions suivantes :

- Les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux ;
- Dans le cas de la reconstruction d'une ruine, elles doivent être identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction ;
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la reconstruction doit être identique en tout point.

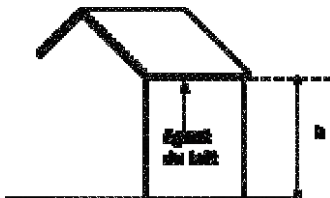
Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les constructions à usage d'habitation **et leurs annexes** doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)
 Les constructions à usage agricole doivent être implantés à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 50 mètres de toute zone U, AU ou Nh à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions projetées
est mesurée à l'égout du toit.
Les constructions liées à
l'activité agricole : 10 m

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Façades :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

Annexes - Extensions - Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels ainsi que pour les abris de jardin ; ces derniers pourront aussi être en aspect bois ou métal.

Clôtures :

~~Les clôtures seront réalisées à partir de haies végétales.~~

La clôture n'est pas obligatoire.

En zone A, les clôtures seront composées de haies végétales aux essences locales variées, grillages, clôtures en bois, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements d'intérêt collectif nécessitant des principes de sécurité spécifiques. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres et devra être perméable à la petite faune.

En zone Ai, les clôtures devront respecter les dispositions contenues dans le PPRI.

REGLEMENT APPLICABLE EN ZONE N

En application de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones 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.

Elle comporte des zones Ni qui ont les mêmes caractéristiques que la zone N mais qui sont incluse dans le périmètre du PPRI.

Elle comporte une zone Nli correspondant à la zone naturelle de loisirs qui inclut les terrains de sports et le camping municipal.

Elle comporte une zone NCi correspondant au secteur d'exploitation de la carrière inclus dans le périmètre du PPRI.

~~Elle comporte des zones Nh correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle et agricole sur lesquels les annexes d'habitations pourront être édifiées au sens défini à l'article 9 des dispositions générales.~~

~~Elle comporte des zones Nhi qui ont les mêmes caractéristiques que les zones Nh mais sont incluses dans le périmètre du PPRI.~~

La zone N comprend également des secteurs d'habitat isolé non liés à l'activité agricole dans lesquels sont autorisés uniquement les extensions limitées des constructions existantes et leurs annexes. Certains secteurs d'habitat isolé sont inclus dans le périmètre du PPRI. Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent dans ces secteurs concernés par le risque inondation.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

~~**En zone Nh**, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :~~

- ~~— les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public~~
- ~~— l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la SHON existante~~
- ~~— les bâtiments permettant l'extension des activités existantes~~

- ~~— les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU telles que définies à l'article 9 des dispositions générales.~~
- ~~— le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes~~
- ~~— la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales~~

En zone Ni, ~~et Nhi~~, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol ~~respectivement~~ autorisées en zone Ni ~~et Nhi~~ et soumises à conditions particulières sous réserve qu'elles soient compatibles avec le règlement du PPRI.

En zone Nci et Nli, toutes les occupations et utilisations sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions particulières.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- Les zones Ni, Nci ~~et Nli~~ ~~et Nhi~~ sont incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.
- Toutes les constructions autorisées sont soumises au respect des mesures réglementaires de la servitude PM1.

En zone N, sont autorisées :

- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation, à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol. En tout état de cause, l'extension des constructions existantes est autorisée à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des habitations et piscines à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal :
 - Les annexes de 50 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur ;
 - Les piscines d'une emprise au sol maximale de 75 m².

En zone Ni et Nhi, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPR.

En zone Nci, à l'exception des constructions et installations soumises à condition particulières nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des constructions nécessaires à l'activité d'extraction et de fonctionnement de la carrière soumises à conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone Nli, à l'exception des constructions et installations soumises à condition particulières nécessaires aux activités de loisirs, sportives (vestiaires...) ou à l'aménagement et à la vie du camping existant dans les conditions fixées par le PPRI, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Démolitions reconstruction :

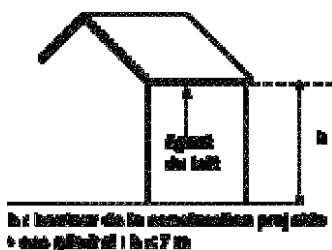
La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale est autorisée sous réserve des dispositions suivantes :

- Les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux ;
- Dans le cas de la reconstruction d'une ruine, elles doivent être identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction ;
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la reconstruction doit être identique en tout point.

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal.~~

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

~~Démolition-reconstruction :~~

~~Pour les démolitions/reconstructions, les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux.~~

Façades :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

Annexes – Extensions – Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels ainsi que pour les abris de jardin qui pourront aussi être en aspect bois ou métal.

Clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire.

En zone N, les clôtures seront composées de haies végétales aux essences locales variées, grillages, clôtures en bois, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements d'intérêt collectif nécessitant des principes de sécurité spécifiques. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres et devra être perméable à la petite faune.

En zone Ni, ~~Nhi~~, Nci et Nli, les clôtures devront respecter les dispositions contenues dans le PPRI.

~~**En zone Nh**, les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2m. Elles pourront comporter un mur de soubassement dont la hauteur maximale ne dépassera pas 1m.~~

Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de la présente procédure de modification, les modifications portent entre autres sur :

- l'ouverture de la zone AU0 du secteur d'Arnautoux ;
- l'engagement d'une réflexion collaborative et partagée sur la densification des espaces urbanisés de la commune.

Pour cela, la collectivité propose la réalisation de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs d'Arnautoux (zone AU0) et Coste del Segue (zone UB). En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, la collectivité vient définir le parti d'aménagement retenu sur ces deux secteurs stratégiques de la commune de Bourret. Ce dernier est détaillé dans le carnet des OAP du dossier de PLU.

L'OAP est un outil qui expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs à enjeux de son territoire.

Des OAP sont réalisées pour encourager la densification en zone urbaine (secteur Coste Del Segue) et pour aménager des secteurs à urbaniser (secteur Arnautoux). Elles constituent des principes d'aménagement opposables au même titre que le règlement.

Les OAP peuvent contenir des éléments de programmation, des principes de composition urbaine, de maillage des voies et liaisons douces, des éléments de paysage à préserver ou à créer, etc.

C'est en synthèse un outil qui permet à la collectivité de :

- ☐ Donner un cadre pour l'aménagement d'un secteur,
- ☐ Garantir l'intérêt général, au sein d'une opération d'aménagement (maillage, programmation logements, etc.),
- ☐ Communiquer ses intentions sur un secteur de projet,
- ☐ Dialoguer avec la population et les porteurs de projet.

Les principes d'aménagement définis sont présentés ci-dessous et le détail du parti d'aménagement est reporté dans le carnet des OAP qui constitue une des pièces du dossier de modification du PLU de Bourret.

**OAP de la commune de
BOURRET (82)
Secteur Coste del Segue**

**SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP :
2,64 HA**

Périmètre du secteur d'OAP
Simulation du bâti (à titre indicatif)

Secteurs :

Secteur A (0,93 ha)
Secteur B (0,41 ha)
Secteur C (1,04 ha)
Secteur D (0,26 ha)

Éléments linéaires :

Voie de desserte locale
Mode doux secondaire
Haie paysagère à créer ou à préserver
Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé

Éléments ponctuels :

Aire de retournement
Accès principal
Aire de stationnement public
Point d'eau incendie (PEI)

Éléments surfaciques :

Habitat individuel groupé
Habitat individuel pavillonnaire
Espace public et partagé mixte



Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Grand Sud
Tarn et Garonne
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®, Institut National de
l'Information Géographique et forestière ©
Réalisation: Citadis Conseil le 17.03.2021

**OAP de la commune de
BOURRET (82)
Secteur Arnautoux**

SUPERFICIE DU SECTEUR D'OAP :
3,2 HA

-  Périmètre du secteur d'OAP
 Simulation du bâti (à titre indicatif)
- Éléments linéaires :**
-  Voie secondaire
 -  Voie de desserte locale
 -  Mode doux structurant
 -  Mode doux secondaire
 -  Haie paysagère à créer ou à préserver
 -  Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
- Éléments surfaciques :**
-  Habitat individuel pavillonnaire
 -  Habitat individuel groupé
 -  Habitat intermédiaire ou petit collectif
 -  Espace public à dominante végétale
 -  Espace public et partagé mixte
- Éléments ponctuels :**
-  Aire de stationnement public
 -  Création d'ouvrage hydraulique
 -  Ambiance végétale à créer
 -  Indication sens de circulation (sens unique/double sens)
 -  Point d'accès services secours
 -  Point d'eau incendie (PEI)

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Grand Sud
 Tarn et Garonne
 Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®; Institut National de
 l'Information Géographique et forestière©
 Réalisation: Citadla Conseil le 01.04.2021



PARTIE 5 // CONCLUSIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE BOURRET

Respect de l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourret ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'est pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, conformément aux dispositions combinées des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire, aux évolutions législatives récentes et répond positivement aux dispositions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Comme exposé dans le préambule, cette modification respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie à l'article L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)) qui précisent que :

Extrait du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Article L.153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

Article L.153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ».

Article L.153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26 ».

Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification n°1 du PLU de Bourret est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexées au dossier de PLU approuvé en 2010.

Respect des principes du développement durable des territoires

La présente modification n°1 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000)
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003)
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006)
- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010)
- la Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014)
- la Loi relative à l'Egalité et la Citoyenneté (2017)
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018)
- la loi d'accélération et de simplification de l'action publique (Loi ASAP, 2020)

Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle

Le projet de modification n°1 du PLU de Bourret œuvre un faveur de la mixité urbaine en prévoyant au sein des Orientations d'Aménagement et de programmation des formes urbaines diversifiées et denses permettant d'une part d'inscrire durablement les parcours résidentiels sur le territoire communal et d'autre part, de s'inscrire dans le respect des objectifs des textes législatifs et réglementaires en vigueur, dont le PLH du Tarn-et-Garonne.

Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement

Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages

Le champ d'application de l'évaluation environnementale est fixé aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En particulier, l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L.104-1 et L.104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

L'article R.104-8 du même code ajoute :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et*

du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification n°1 du PLU de Bourret portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

- ne change pas les orientations définies par le PADD ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne constitue pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire et aux difficultés levées en termes d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

On peut considérer que l'adaptation du PLU de Bourret, résultant de sa modification n°1, ne génère pas d'impact et/ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement et la qualité des sites par rapport aux incidences évaluées dans le PLU initial approuvé en 2010, conformément aux dispositions de l'article R.123-1-2 du Code de l'Urbanisme (régissant le contenu du rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale).

Il est rappelé que le territoire communal de Bourret comporte un site Natura 2000. Les adaptations du PLU issues de sa modification n°1 ne permettent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, d'une part, et elles ne prévoient que des changements, qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, d'autre part.

Par suite, les adaptations du PLU de Bourret présentées ci-avant sont soumises à l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de la saisine d'examen au cas par cas qui décidera de dispenser ou de déclencher une évaluation environnementale de la présente procédure de modification n°1 du PLU de Bourret.

Le déroulement de la procédure de modification du PLU de Bourret //

1. La procédure de modification de droit commun d'un PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

2. Ainsi, les principales étapes de la procédure de modification d'un PLU sont les suivantes :

- La délibération de prescription est prise par l'organe délibérant (adoptée en Conseil Communautaire du 27 février 2020). En suivant, Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne engagera la procédure par un arrêté et précisera les objectifs poursuivis.
- La Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne établit le projet de modification.
- Notification du projet de modification du PLU à l'autorité compétente en matière d'Environnement, la MRAe, dans le cadre d'une saisine pour un examen au cas par cas.
- Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées et personnes publiques consultées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.
- Notification du projet de modification du PLU à l'Autorité compétente de l'Etat au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme, en l'absence de SCoT approuvé couvrant le périmètre de la CCGSTG.
- Arrêté de Madame la Présidente de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne, organisant l'enquête publique. L'avis au public est publié quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête et fait l'objet de mesures d'affichage.
- Déroulement de l'enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
 - *Mise à disposition du public du projet de modification, pendant un mois, au siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne et en mairie de Bourret aux heures et jours habituels d'ouverture ;*
 - *Possibilité pour le public de consigner ses observations, propositions et contre-propositions dans un registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne et en mairie de Bourret ou de les adresser par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur ;*
 - *Possibilité pour le public de consulter le dossier d'enquête publique, pendant un mois, sur le site internet de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne et à partir d'un poste informatique mis à disposition du public, aux jours et horaires habituels.*
- Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dresse un procès-verbal de synthèse des observations du public, transmis à la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne. La Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne a quinze jours pour présenter ses observations.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU de Bourret, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne.

- La délibération approuvant la modification du PLU de Bourret devient exécutoire dans un délai d'un mois à compter de sa publication et de sa transmission au préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.
- 3. Il est précisé que la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne est compétente pour mener la procédure de modification du PLU de Bourret compétente pour mener la procédure.**