

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

Commune de BOURG-DE-VISA

PLAN LOCAL D'URBANISME

DECLARATION DE PROJET N°1

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BOURG-DE-VISA

AU TITRE DU L.300-6 CODE DE L'URBANISME

RELATIVE AU PROJET D'EQUIPEMENT ECO-TOURISTIQUE DE CERISSAC

PIECE N°2

EVOLUTIONS DU PLU

VALANT ADDITIF / CORRECTIF DES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU :

EXTRAITS DU ZONAGE ET DU
REGLEMENT MIS EN COMPATIBILITE
AVEC LA DECLARATION DE PROJET

Version du 14/04/2021, telle que présentée
en Examen Conjoint des PPA, à la CDPENAF et à la MR Ae

Dossier
Enquête
Publique

1 NOUVEAU TABLEAU DES SURFACES DU PLU

RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU / Page 90 mise en compatibilité comme suit :

Les surfaces du zonage renseignées au Rapport de Présentation du PLU sont mises à jour comme suit, consécutivement à l'évolution du plan de zonage détaillé ci-après :

Désignation des zones	Superficie totale	Proportion du territoire	Evolution entre le PLU approuvé en 2014 et la présente Mise en Compatibilité
Zones U	28 ha	1,95 % de la commune	-
<i>Dont UA</i>	<i>7,5 ha</i>	<i>0,5 % de la commune</i>	-
<i>Dont UB</i>	<i>15,7 ha</i>	<i>1,1 % de la commune</i>	-
<i>Dont UC</i>	<i>0,8 ha</i>	<i>0,05 % de la commune</i>	-
<i>Dont UE</i>	<i>4 ha</i>	<i>0,3 % de la commune</i>	-
Zones AU	8,4 ha	0,6 % de la commune	-
<i>Dont AU</i>	<i>7,2 ha</i>	<i>0,5 % de la commune</i>	-
<i>Dont AU0</i>	<i>1,4 ha</i>	<i>0,1 % de la commune</i>	-
Zone A	931.6 ha	64,7 % de la commune	-
<i>Dont A</i>	<i>903,9 ha</i>	<i>62,7 % de la commune</i>	-
<i>Dont A1</i>	<i>27,7 ha</i>	<i>2 % de la commune</i>	-
Zone N	470 ha	32,8 % de la commune	-
<i>Dont N</i>	<i>461 ha</i>	<i>32,2 % de la commune</i>	- 2,7 ha
<i>Dont N1</i>	<i>9,3 ha</i>	<i>0,6 % de la commune</i>	-
<i>Dont N2</i>	<i>2,7 ha</i>	<i>0,18 % de la commune</i>	+ 2,7 ha
TOTAL	1441 ha	100 %	-

2 EXTRAITS DU NOUVEAU REGLEMENT ET DU NOUVEAU ZONAGE

NOTA :

Le **PLAN GLOBAL DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)** mis en compatibilité est annexé à cette note de synthèse.

REGLEMENT DU PLU / Page 4 mise en compatibilité comme suit :**ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones :

1. Les zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- ✓ la zone UA
- ✓ la zone UB
- ✓ la zone UC
- ✓ la zone UE

2. La zone à urbaniser : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- ✓ la zone AU
- ✓ la zone AU0

3. La zone agricole : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont:

- ✓ la zone A
- ✓ la zone A1

4. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions sont :

- ✓ la zone N
- ✓ la zone N1
- ✓ la zone N2

REGLEMENT DU PLU / A LA SUITE DE LA ZONE N1 = Page 62 et suivantes**Insertion du règlement de la zone N2, comme suit :**

ZONE N2

Caractère de la zone

La zone N2 est une zone naturelle et forestière de qualité compatible avec l'accueil d'activités économiques touristiques et récréatives respectueuses de la sensibilité environnementale et paysagère du site, afin de soutenir la redynamisation du territoire rural communal.

Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement :

- la protection des éléments du paysage naturel, patrimonial, les bois et les abords des ruisseaux
- la prise en compte et l'encadrement, simultanés, des besoins de fonctionnement du site éco-touristique.

La zone N2 correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à accueillir des activités de loisirs et d'hébergement touristique de plein air compatibles avec le caractère naturel des lieux.

Les espaces contribuant à la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue) ont été identifiés sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE N2 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N2 2.

ARTICLE N2 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans la zone N2 les constructions, installations et aménagements permettant le fonctionnement des activités éco-touristiques et récréatives mentionnées ci-après, sous réserve

- De ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisances ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, biens et éléments naturels ;
- D'être compatibles avec le caractère naturel de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

1. Les structures à caractère démontables ou permettant un retour à l'état naturel du site, de type chapiteau dans la limite au total de 500 m² d'emprise au sol.

2. Les autres constructions et installations, à caractère démontable ou permettant un retour à l'état naturel du site, liées au fonctionnement de l'activité du site et à l'accueil du public (local technique, espace de stockage de matériel, blocs sanitaires, buvette, cuisine extérieure, boulodrome, aire de jeux, scène de spectacle, rampes d'accès piétons, réserve incendie, ...), dans la limite au total de 1000 m² d'emprise au sol.

3. Les constructions et installations de tourisme de plein air, à caractère démontable ou permettant un retour à l'état naturel du site, de type Habitation Légère de Loisirs insolite, atypique ou alternative (cabanes sur pilotis, conteneurs recyclés, roulottes, yourte, tiny houses, tonneaux habités, ...), dans la limite de 12 unités.

4. Les aires de stationnement de véhicules liées au fonctionnement de l'activité du site et leurs accès, conçus avec des matériaux perméables ou végétalisables (exemples : de type chaussée végétale, dalles gravier, dalles Evergreen, ...) dans la limite au total de 1300 m² d'emprise au sol.

5. Les constructions et installations nécessaires à l'amélioration de la performance environnementale et énergétique du site (dispositifs de récupération d'eau pluviale, dispositifs de gestion alternative des eaux usées et pluviales, dispositifs de production d'énergies renouvelables, ...), dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement.

6. Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.

7. Les affouillements et exhaussements de sols justifiés par des impératifs liés à la sécurité ou motivés par une recherche de meilleure intégration paysagère des constructions, installations et aménagements autorisés dans le secteur.

Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE N2 3- ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute création d'un nouvel accès aux routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire.

ARTICLE N2 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant, pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage, nettoyage des sanitaires, ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Toutes les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau de distribution d'électricité.

Cependant, un apport complémentaire est admis par production d'énergies renouvelables sur site.

ARTICLE N2 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N2 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - TOUTE CONSTRUCTION NOUVELLE ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DOIVENT ETRE IMPLANTEES A UNE DISTANCE MINIMALE DE :

- 25 mètres minimum de l'emprise des routes départementales
- 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

2 - CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate

ARTICLE N2 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE N2 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N2 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale cumulée des constructions, installations et aménagements est limitée à 10 % de l'unité foncière.

Les structures à caractère démontables ou permettant un retour à l'état naturel du site, de type chapiteau dans la limite au total de 500 m² d'emprise au sol

Le nombre d'Habitations Légères de Loisirs est limité à 12 unités de moins de 20 m² d'emprise au sol chacune par unité foncière.

ARTICLE N2 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être telle qu'elle s'intègre à l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente par exhaussement ou affouillement de sol peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas, le niveau du premier plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

La hauteur maximale du chapiteau est limitée à 10 mètres au faîtage, comptés à partir du terrain naturel avant travaux, hors superstructures.

La hauteur maximale des Habitations Légères de Loisirs est limitée à 4 mètres à l'égout, comptés à partir du terrain naturel avant travaux, hors superstructures.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées dans la zone est limitée à 3 mètres au faitage, comptés à partir du terrain naturel avant travaux, hors superstructures.

La hauteur maximale des éoliennes est limitée à 12 mètres hors tout, comptés à partir du terrain naturel avant travaux.

A titre exceptionnel, il est possible d'adapter ces règles à la marge dès lors que cela contribue à une meilleure intégration paysagère des constructions et installations dans la pente et plus globalement à une amélioration de l'insertion du projet dans son environnement (motivations : prise en compte des cônes de vue, prise en compte du relief et de la nature des sols, prise en compte du couvert boisé, prise en compte d'une sensibilité environnementale particulière, ...).

ARTICLE N2 11- ASPECT EXTERIEUR

CHAPITEAU

Les matériaux réfléchissant la lumière, de couleurs criardes ou blanc pur sont interdits.

Recommandations : teintes brunes, teintes beiges, couleurs bois, teintes végétales, couleurs pastels, teintes naturelles foncées

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS INSOLITES, ATYPIQUES OU ALTERNATIVES

Les matériaux réfléchissant la lumière, de couleurs criardes ou blanc pur sont interdits.

Les matériaux seront préférentiellement en bois (structures, bardages) ou d'aspect similaire en termes de teintes et de textures.

TOITURES VEGETALES

Les toitures végétalisées sont autorisées.

CLOTURES

Les clôtures seront traitées de manière simple et présenteront un caractère rural qualitatif :

- lisses en bois éventuellement doublées d'une haie végétale vive composée d'essences locales intégrant des espèces nectarifères et/ou fructifères
- simple grillage doublé d'une haie végétale vive composée d'essences locales intégrant des espèces nectarifères et/ou fructifères
- murets en pierres sèches éventuellement doublés d'une haie végétale vive composée d'essences locales intégrant des espèces nectarifères et/ou fructifères
- haies champêtres structurées de plusieurs strates (arborée, arbustive, herbacée, basse, couvre-sol) composée d'essences locales intégrant des espèces nectarifères et/ou fructifères

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE

Les dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (bassins de rétention végétalisé, toiture végétalisée, lagunage par phytoépuration, récupération à des fins d'arrosage ou de chasse d'eau, ...) conformes aux normes sanitaires en vigueur sont autorisés.

Les dispositifs nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique des constructions, installations et aménagements de la zone (constructions écologiques, constructions bioclimatiques, constructions à énergie positive ou basse consommation) sont autorisés moyennant d'être compatibles avec le caractère naturel des lieux.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables de type solaire, photovoltaïque ou éolienne, sont permis à condition d'être intégrés dans l'environnement, de ne pas dénaturer la qualité des paysages et de ne pas excéder 12 mètres de hauteur (éoliennes).

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra notamment veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

TRAME VERTE ET BLEUE

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

ARTICLE N2 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel et seront conçues avec des matériaux perméables ou végétalisables (exemples : de type chaussée végétale, dalles gravier, dalles Evergreen,)

Au moins une place pour les personnes en situation de handicap ou les personnes à mobilité réduite doit être aménagée.

ARTICLE N2 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une essence locale équivalente.

PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5.7 DU CU)

La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface, cf. annexe II du présent règlement).

PLANTATIONS NOUVELLES

Les aires de stationnement devront être végétalisées :

- Plantation d'un arbre champêtre pour 4 places de stationnement
- Plantation de massifs d'accompagnement aux abords du parking et/ou engazonnement des surfaces de stationnement (exemples : dalles engazonnées, chaussée végétale, mélange terre-pierre enherbé, ...)

Toute autre plantation nouvelle d'agrément devra intégrer des essences locales, des essences nectarifères et des essences fructifères.

Les haies champêtres en limites séparatives seront structurées de plusieurs strates (arborée, arbustive, herbacée, basse, couvre-sol) composée d'essences locales intégrant des espèces nectarifères et/ou fructifères.

ARTICLE N2 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Déclaration de Projet emportant
Mise en Compatibilité n°1
Extrait
Règlement graphique



Zones Urbaines



UA Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Noyau urbain historique et dense de la commune, composé majoritairement de constructions anciennes. Cette zone équipée est vouée à accueillir des édifices à vocation d'habitat, d'équipements publics et de commerces-services.

UBa Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Extensions urbaines diffuses. Cette zone équipée est vouée à accueillir des édifices à vocation d'habitat et les activités qui sont compatibles. Raccordable au réseau public d'assainissement.

Ubb Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Extensions urbaines diffuses. Cette zone équipée est vouée à accueillir des édifices à vocation d'habitat et les activités qui sont compatibles. Assainissement autonome.

UC Secteur déjà urbanisé de la commune destiné à l'accueil de commerces et services

UE Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Zone équipée destinée à accueillir des équipements collectifs.

Zone à Urbaniser



AUa **Zone A Urbaniser**
Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement. La construction ne sera admise qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de son équipement. Zone desservie par le réseau public d'assainissement

AUb **Zone A Urbaniser**
Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement. La construction ne sera admise qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de son équipement. Zone en assainissement autonome

AUo **Zone A Urbaniser**
Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée au renforcement des réseaux (voirie, AEP, électricité et assainissement pluvial). Après modification du PLU et viabilisation de ces espaces, cette zone sera vouée à accueillir de l'habitat et/ou des activités économiques.

Zones Agricoles



A **Zone Agricole**
Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Toutes les occupations des sols incompatibles avec l'agriculture sont interdites.

A1 **Zone Agricole Habitée**
Secteurs de la commune situés au sein des zones agricoles, et occupés par des habitations. Les constructions nouvelles sont interdites mais l'extension, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination sont permis.

Zones Naturelles



N **Zone Naturelle et forestière**
Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Le secteur est concerné par le risque inondation.

N1 **Zone Naturelle Habitée**
Secteurs de la commune situés au sein des zones naturelles, et occupés par des habitations. Les constructions nouvelles sont interdites mais l'extension, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination sont permis.

N2 **Zone Naturelle Eco-touristique**
Secteur de la commune situé au sein des zones naturelles, de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à accueillir des activités de loisirs et d'hébergement touristique insolites de plein air compatibles avec le caractère naturel des lieux.

- Plan de prévention des Risques d'inondation Garonne Aval
- Emplacement réservé
- Numéro de l'emplacement réservé
- Espace Boisé Classé
- Espace Boisé Classé (Ripisylve, alignement et haie)
- Chapelle Saint-Julien de la Motte Monument historique inscrit le 15/07/1971
- Site archéologique
- Périmètre de zone de risques liés à la présence du silos céréalier de la Société La Gerbe autorisé par arrêté préfectoral du 9 mars 2005
- Trame verte et bleue (protection au titre de l'article L123-1-5 7° du CU)
- Bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L.123-3-1 du CU
- Patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU
- Zones humides (protection au titre de l'article L123-1-5 7° du CU)

Liste des sites archéologiques

N° du site	Nom du site
1	Village fortifié de Bourg-de-Visa
2	Eglise et prieuré Saint-Quirin ou Cernin
3	Château de Bourg-de-Visa
4	Eglise Saint-Pierre-es-Liens- de Bugat
5	Eglise Saint-Clément
6	Eglise Saint-Jean-de-Serissac
7	Indice de site aurignacien de Bugat

Echelle : 1 / 7 500

