

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

Dossier
Enquête
Publique

PIECE N°2 TER

EVOLUTIONS DU PLU :

**PREFIGURATION DES CORRECTIONS* AUX PIECES DU
PLU MISES EN COMPATIBILITE, EN VUE DE
L'APPROBATION**

**SUITES DE LA CONSULTATIONS*, PORTEES A LA CONNAISSANCE DU
PUBLIC DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

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

**REUNION D'EXAMEN CONJOINT PPA = 31/05/2021*

**CDPENAF = 28/04/2021*

**MRAe = 19/08/2021*

Document : Version du 30/08/2021

IMPORTANT

Ce document est ajouté à titre informatif au DOSSIER d'ENQUÊTE PUBLIQUE, afin de faciliter la compréhension des corrections pressenties en vue de la future Approbation de la Mise en Compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de BOURG-DE-VISA par voie de Déclaration de Projet.

Ce qui apparaît en couleur dans les pages suivantes correspond aux propositions de corrections à venir sur la base des avis de la consultation ayant précédé l'Enquête Publique.

NOTA :

► Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.153-58), les modifications à apporter au projet de mise en compatibilité seront intégrées au dossier à l'issue de l'Enquête Publique afin de tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

CODE COULEUR :

En rouge souligné surligné jaune = corrections actées (ajouts) dans le Procès-Verbal (PV) de l'Examen Conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)

En rouge barré surligné jaune = corrections actées (suppressions) dans le PV de l'Examen Conjoint des PPA

En vert surligné jaune = corrections proposées (texte déplacé) suite à l'Examen Conjoint des PPA

En italique surligné vert = corrections proposées (ajouts) dans la note de réponse à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Occitanie (MRAe)

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>	461 ha 462 ha	32,2 % de la commune 32,1 % de la commune	- 2,7 ha - 1,51 ha
<i>Dont N1</i>	<i>9,3 ha</i>	<i>0,6 % de la commune</i>	-
<i>Dont N2</i>	2,7 ha 1,51 ha	0,18 % de la commune 0,1 % de la commune	+ 2,7 ha + 1,51 ha
TOTAL	1441 ha	100 %	-

2 EXTRAITS DU NOUVEAU REGLEMENT ET DU NOUVEAU ZONAGE

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.~~

- 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.

- 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.

- 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, boulo-drome, aire de jeux, scène de spectacle, rampes d'accès piétons, réserve incendie, ...), dans la limite au total de 1000 m² d'emprise au sol.

- 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~~.
- 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~~.
- 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.
- Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- 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 du STECAL N2.**

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 faîtage, 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 **champêtre 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

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.

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.

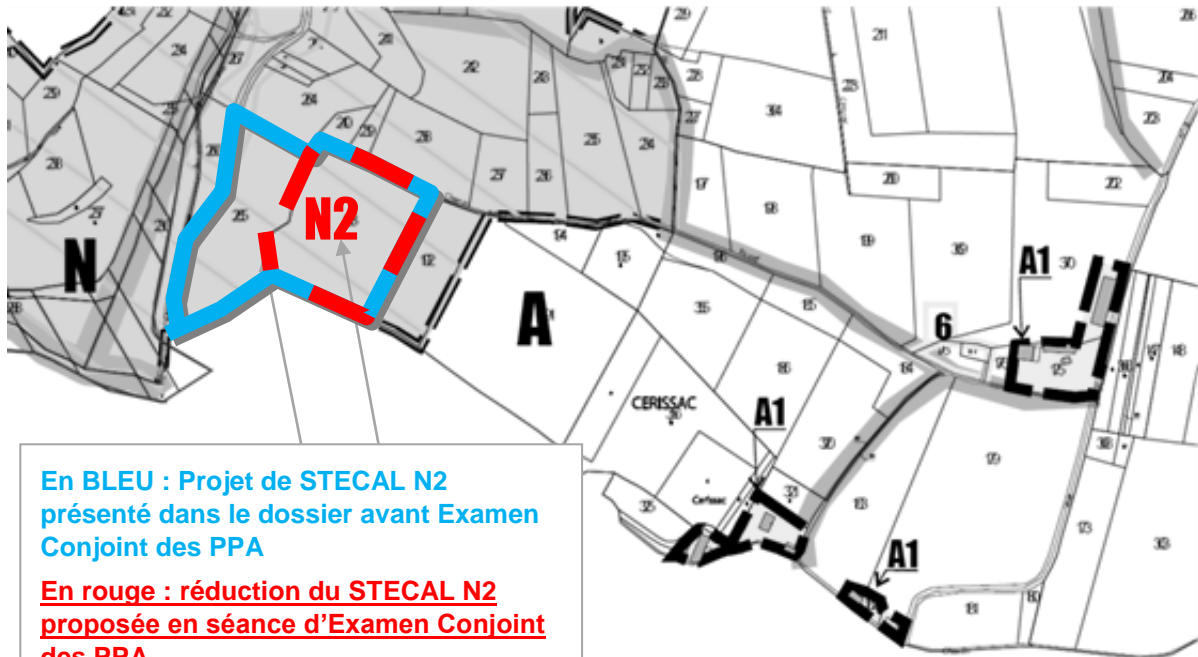
Les haies champêtres en limites séparatives seront structurées de plusieurs strates (arborée, arbustive, herbacée, basse, couvre-sol) composée d'essences locales intégrant des espèces nectarifères et/ou fructifères.

ARTICLE N2 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONAGE DU PLU

en ROUGE = redélimitation du STECAL « N2 » proposée en séance pour permettre et encadrer le projet



En BLEU : Projet de STECAL N2
présenté dans le dossier avant Examen
Conjoint des PPA

En rouge : réduction du STECAL N2
proposée en séance d'Examen Conjoint
des PPA

Parcelles : OB 265 de 1,17 ha et OB 193 de
1,51 ha

OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)**AJOUT EVENTUEL D'UNE OAP sur la base des recommandations de la MRAe, comme suit :**