

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°4

ANNEXES RELATIVES AUX CONSULTATIONS ET AVIS DIVERS

**4-1 / PROCES VERBAL DE LA REUNION
D'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES**

BOURG-DE-VISA, 31/05/2021, 14H30

Rédaction en séance le 31/05/2021, mise en forme le 01/06/2021

OBJET


**Déclaration de Projet n°1
emportant mise en compatibilité du PLU de BOURG-DE-VISA
au titre de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme**

Maître d'ouvrage

Commune de BOURG-DE-VISA

1 Route de Moissac

82 190 BOURG-DE-VISA

 TEL : 05 63 94 25 45

 MAIL : mairie-bourgdevisa@info82.com


Maître d'œuvre

Alexandra RAYBAUD

Appt 54 Jardins de la Margue – 35 rue F. MONZIES

82 000 MONTAUBAN

 TEL : 06 77 63 73 24

 MAIL : alexandra.raybaud.agence@gmail.com

1 AVANT-PROPOS

I.1 Examen conjoint

Conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, la Déclaration de Projet emportant la Mise en Compatibilité n°1 du PLU de Bourg-de-Visa a fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune (compétente en matière d'urbanisme au moment de la prescription de la procédure par voie de délibération), de la Communauté de Communes du Pays de Serre en Quercy et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 qui ont pu être présentes ou faire par de leur avis pour la réunion **le 31/05/2021 à 14h30 à Bourg-de-Visa.**

I.2 Dossier préalablement adressé aux PPA

Le dossier complet a été formalisé le 14/04/2021, avant le passage en Commission CDPENAF du 28/04/2021.

Le dossier ainsi arrêté a été préalablement adressé aux participants au moins un mois avant la réunion d'Examen Conjoint programmée le 31/05/2021 à 14h30 à Bourg-de-Visa.

Il est composé des pièces suivantes :

- [1] **NOTICE DE PRESENTATION VALANT ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU :**
 - 1- A. NOTICE DE LA DECLARATION DE PROJET : PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT D'INTERET GENERAL**
 - 1- B. NOTICE DE PRESENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**
 - 1- C. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU**
- [2] **EVOLUTIONS DU PLU (EXTRAITS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT) TENANT LIEU D'ADDITIF CORRECTIF DES PIECES CORRESPONDANTES DU PLU**
- [3] **ACTES ADMINISTRATIFS ET BILAN DE LA CONCERTATION**




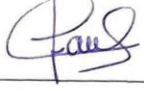
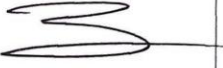

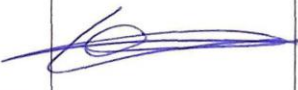



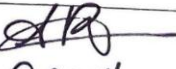
2 PROCES-VERBAL

2.1 Liste des personnes présentes

BOURG-DE-VISA (82)

Déclaration de Projet n°1 emportant Mise en Compatibilité du PLU

Réunion Examen Conjoint - 31/05/2021 - Bourg-de-Visa

Structure + Représentant(e) et fonction	Tél / Mail	Signature
DDT 82 Joël CORSINI S.A.T. Castelsarrasin.		
DDT 82 Christophe BOCQUET SAT/BAC		
DDT 82 Gabriel LAOUR Auprès chef du territoire projet de territoire	0624001479	
Cafaur Rite. Marie LAOUR	Cafaur.rite@orange.fr	
MAINE Annette Nami Bzoborski	annette.roger 826 orange.fr	
RIGNON Denis 1 ^{er} adjoint Bg de Visa		
LENGUET Sarah Chargée de mission CSC Pays de Sarre en Pays		
CCI 82 Nathalie ALBERT Directeur Service Dev. Eco	m.albert@montauban-cci.fr 0563222626	
CAVE 82 Philippe ZILLIEN Directeur	philippe.zillien@ledepartement82.fr 0683134085	
Raimon Amic maire 47470 Braucou	0553 4204 maire.Braucou47 @orange.fr	
RAYBAUD Alexandra Urbaniste - Paysagiste	06.77.63.73.24 alexandra.raybaud.agence@gmail.com	

2.2 Avis recueillis (annexés en fin de document) :

- **Avis de l'Autorité Environnementale** sur Evaluation Environnementale volontaire de la Mise en Compatibilité du PLU : l'intégralité du dossier arrêté tel que présenté en réunion d'Examen Conjoint des PPA ainsi que le bilan de la concertation préalable volontaire et les avis des PPA annexés au dossier sont transmis à l'Autorité Environnementale / en attente de réponse
- **Avis de l'ARS**
- **Avis de la CMA**
- **Avis de la Préfète au titre de la demande de dérogation préfectorale au principe de l'urbanisation limitée** (L.142-5 Code de l'Urbanisme) : en attente de signature.
- **Avis de la CDPENAF au titre de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers par la création d'un STECAL** (L.151-13 du Code de l'Urbanisme) : suite au passage en commission du 28/04/2021, avis favorable sous réserve d'une réduction de la délimitation du STECAL (demande de retrait de la parcelle boisée, maintien de la parcelle de la clairière).

2.3 Bilan de la concertation préalable volontaire :

La concertation préalable s'est tenue du 07/04/2021 au 21/04/2021 inclus, selon les modalités prévues.

Aucune remarque ni observation n'a été adressée à la commune ni par courrier, ni par courriel ni par voie de registre.

► **Ci-dessous, la clôture du registre :**

Le 21 avril 2021 à 18 heures 00

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Mme LAINE Arlette Maire déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant quinze jours consécutifs, du 07 avril 2021 au 21 avril 2021 de _____ heures _____ à _____ heures _____ et de _____ heures _____ à _____ heures _____

Les observations ont été consignées au registre Aucune observation n'a été présentée par _____ personnes (pages n° _____ à _____).

En outre, j'ai reçu ZÉRO lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre :

1 lettre en date du _____ de M _____

2 lettre en date du _____ de M _____


3 lettre en date du _____ de M _____

4 lettre en date du _____ de M _____

5 lettre en date du _____ de M _____

6 lettre en date du _____ de M _____

signature Mme LAINE Arlette Maire



2.4 Avis exprimés lors de la présente réunion d'Examen Conjoint

2.4.1 Début de séance et introduction – Lundi 31/05/2015, 14h30, Bourg-de-Visa

Mme la Maire de Bourg-de-Visa (Maîtrise d'Ouvrage) introduit la séance. Elle accueille, remercie les participants et invite à un tour de table de manière à ce que tout le monde se présente.

Mme la Maire de Bourg-de-Visa expose succinctement la teneur du projet à l'origine de l'évolution du PLU adopté en 2014, rappelle tout l'intérêt général que revêt ce projet éco-touristique pour la collectivité et précise que le projet se veut responsable sur le plan écologique avec le recours à des structures en bois, démontables, économes en énergies, avec gestion de la la ressource en eau et mise en œuvre de solutions alternatives pour gérer l'assainissement.

Alexandra RAYBAUD, Maître d'Oeuvre qui accompagne la collectivité dans sa procédure d'évolution du PLU, rappelle l'objet de la réunion.

► **L'objet de la réunion d'examen conjoint concerne la Déclaration de Projet au titre de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme qui emporte la Mise en Compatibilité du PLU de la commune de Bourg-de-Visa dans l'objectif d'accueillir un projet éco-touristique au lieu-dit de Cérissac.**

Alexandra RAYBAUD revient succinctement sur les éléments-clés du contexte d'élaboration de cette procédure, à l'aide d'une vidéo-projection, les participants disposant d'une notice complète du dossier reçue en amont de la réunion :

- Sont envisagés sans aucun déboisement : la construction d'un chapiteau démontable sur la partie plate de la clairière, l'implantation en lisière de 12 HLL à caractère insolite de type cabanes en bois, des installations nécessaires au fonctionnement du site tels que blocs sanitaires / locaux permettant la restauration et le stockage de matériel, par le réemploi de conteneurs implantés dans la pente / scène démontable / jeux.
- Le projet éco-touristique est porteur d'un intérêt économique et social pour la commune classée en Zone de Revitalisation Rurale, puisqu'il permettra l'installation d'un couple avec enfants en âge d'être scolarisés, la création de 2 emplois et la participation à une redynamisation du tissu associatif local.
- Le PLU actuellement en vigueur date de 2014 et n'a pas fait l'objet d'une Evaluation Environnementale, la commune n'étant concernée par aucun site Natura 2000.
- Aucun SCoT opposable n'est actuellement en vigueur, ce qui a nécessité une demande de dérogation au titre de
- Le projet envisagé est situé en zone actuellement naturelle, doublée d'une prescription graphique au titre des Trames Vertes et Bleues.
- La commune de Bourg-de-Visa a pris l'initiative de mener une concertation préalable volontaire ainsi qu'une Evaluation Environnementale volontaire, tenant compte du fait que la zone de projet est située sur la frange d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique et qu'elle bénéficie d'un cadre paysager qualitatif.
- L'objectif de concrétiser la Mise en Compatibilité du PLU par la création d'un STECAL N2 adapté et spécifique au projet est de réussir à concilier l'accueil d'un projet économique favorable au territoire et la prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères qui font justement tout l'intérêt du choix du site.
- Le calendrier d'avancement de la procédure est rappelé.
- Les grandes lignes du projet éco-touristique sont évoquées de manière synthétique.

Alexandra Raybaud attire l'attention sur le fait que le porteur de projet a été consulté à plusieurs reprises pour tenir compte des avis exprimés à l'occasion de réunions de concertation avec la DDT82, le CAUE82 et la Communauté de Communes entre juillet 2020 et février 2021, pour aboutir à une proposition de Mise en Compatibilité du PLU qui réponde au mieux à tous les enjeux soulevés par les différents acteurs. La composition du projet a ainsi évolué jusqu'à la version arrêtée. L'implantation du

stationnement et l'accessibilité ont particulièrement été retravaillés, ainsi que l'implantation des 12 cabanes assimilées à des HLL.

Alexandra Raybaud indique que la concertation préalable n'a fait l'objet d'aucune observation portée à la connaissance de la commune et que plusieurs avis ont été reçus après diffusion du dossier complet pour l'examen conjoint. L'ARS et la CMA n'ont pas émis d'observation particulière, en revanche la CDPENAF a exprimé un avis partiellement favorable, la réserve étant de réduire la taille du STECAL.

Avant de revenir point par point sur tous les éléments proposés dans la traduction réglementaire de la Mise en Compatibilité n°1 du PLU de Bourg-de-Visa, Alexandra Raybaud invite M. Latour à restituer en séance la teneur de l'avis de la CDPENAF.

2.4.2 Restitution de l'avis de la CDPENAF

La Commission a été saisie au titre de la création d'un STECAL (L.151-13 du Code de l'Urbanisme) et d'une demande de dérogation préfectorale au principe de l'urbanisation limitée (L.142-5 Code de l'Urbanisme).

L'avis de la CDPENAF est annexé en fin de document. M. Latour revient notamment sur les points-clés de l'avis rendu suite au passage en Commission du 28/04/2021 :

- L'activité liée au projet, à savoir la tenue de manifestations, est susceptible de générer des nuisances notamment du bruit : ce point a été particulièrement débattu par la commission.
- Le STECAL proposé intègre 2 parcelles, dont une boisée : la Commission n'est pas favorable à ce que la parcelle boisée soit reclassée N2 et demande à ce que le projet, qui semble occuper la partie clairière, se cantonne à cette seule parcelle, dans un souci de gestion économe du foncier. Le STECAL représenterait ainsi 1,51 ha et le plafond des 10% utilisables pour les constructions prévues dans le projet conduiraient à un potentiel de 1500 m² environ.

Alexandra RAYBAUD précise que la parcelle boisée a été maintenue dans le STECAL pour garantir la possibilité de réaménager le chemin privé aujourd'hui en grande partie fermé par la végétation. Ce chemin est au cœur de la ZNIEFF mais permet un accès piéton au site et un accès à un parcours de randonnée.

2.4.3 Tour de table des avis des PPA présentes

Il n'a pas été fait de tour de table. La proposition de procéder à une lecture point par point du règlement N2 conclue par une validation collégiale des demandes de correction a été choisie par la participants.

2.4.4 Débats, échanges et validation des corrections demandées par les PPA en cours de séance

Le règlement est donc lu en séance et les participants sont invités à réagir point par point, avant de procéder à un tour de table de validation.

► **Le tableau suivant retrace les éléments-clés des échanges et les demandes de correction validées en séance.**

► **Le règlement et le zonage, avec mise en évidence des corrections proposées comme à présenter pour l'Enquête Publique figurent en annexe 2/2 en fin de document.**

En résumé / Document Graphique du PLU :

Zonage N2	Echanges (points-clés)	Validation en séance des corrections demandées par les PPA, à porter à la connaissance du dossier d'Enquête Publique
Zonage	<ul style="list-style-type: none"> M. Latour (DDT82) : La CDPENAF a demandé le retrait de la parcelle boisée, ce qui laisse un potentiel de 1,51 ha utilisables sur la prairie. La tendance est de réduire au maximum les STECAL pour économiser le foncier des zones agricoles et naturelles. Le plafond des 10% constructibles représenteraient 1500 m². M. Millasseau (CAUE82) : Retirer cette parcelle serait très bien, le chemin privé peut être réaménagé même en zone N. Mme Lainé (Maire) : L'accès se fera par le Chemin Communal qui sera élargi. A. Raybaud (MOe) : Pour garantir la possibilité de réaménager le chemin piétonnier, la parcelle boisée était intégrée au STECAL. M. Corsini (DDT82) le zonage N n'empêche pas le réaménagement du chemin. 	<ul style="list-style-type: none"> Le STECAL N2 sera réduit de moitié et ne comportera que la parcelle de la clairière de 1,51 ha. Le réaménagement du chemin privé sur la parcelle boisée sera permis en zone N, pour permettre l'accès piéton au site ainsi qu'aux itinéraires de randonnées de la vallée de l'Escorneboeuf. La prescription graphique relative aux Trames Vertes et Bleues est maintenue, non remise en cause (déclaration préalable).

En conséquence, mise à jour des surfaces du Rapport de Présentation :

Zone N	470 ha	32,8 % de la commune	-
Dont N	461 ha 462 ha	32,2 % de la commune 32,1 % de la commune	-2,7 ha - 1,51 ha
Dont N1	9,3 ha	0,6 % de la commune	-
Dont N2	2,7 ha 1,51 ha	0,18 % de la commune 0,1 % de la commune	+2,7 ha + 1,51 ha

En résumé / Règlement rédigé du PLU :

Articles du règlement N2	Echanges (points-clés)	Validation en séance des corrections demandées par les PPA, à porter à la connaissance du dossier d'Enquête Publique
Structure du Règlement	<ul style="list-style-type: none"> A. Raybaud (MOe) : Le règlement reprend la trame rédactionnelle du PLU de 2014, par souci de cohérence d'ensemble. Le STECAL N2 est ainsi individualisé comme une zone, au même titre que le STECAL N1 déjà existant dans le PLU. 	R.A.S.
Rédaction / généralités	<ul style="list-style-type: none"> M. Latour (DDT82) : supprimer le terme « installation », le STECAL ne devant réglementer que les constructions et utilisation du sol. 	Suppression validée / concerne tout le règlement N2

Articles du règlement N2	Echanges (points-clés)	Validation en séance des corrections demandées par les PPA, à porter à la connaissance du dossier d'Enquête Publique
<p>N2 -1 N2 -2</p>	<ul style="list-style-type: none"> • M. Albert (CCI82) : Le règlement proposé qui plafonne le potentiel constructible à 10% de l'unité foncière présente aussi des restrictions de surfaces par type de constructions / aménagements autorisés, ce qui a terme peut empêcher l'évolution du projet. Il serait souhaitable de ne garder que le plafond global des 10 % pour ne pas figer d'entrée de jeu le projet mais de s'adapter selon les besoins et possibilités. Demande le retrait des plafonds en m² affectés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone ainsi que le plafond numéraire des 12 unités HLL. • M. Bocquet (DDT82) : Il faut trouver un règlement compatible avec le projet mais qui réponde aux besoins de la commune. • M. Millasseau (CAUE82) : Est-ce que tout le potentiel peut être utiliser d'un coup pour le bâtiment ? Cela représenterait un risque d'altération des paysages. Il faudrait que les 10 % soient utilisés en minimum 4 volumes. • M. Albert (CCI82) : 3 volumes minimum car cela représenterait 3 tranches de 500 m² en moyenne, ce qui correspondrait mieux au projet, surtout si le chapiteau de spectacle fait 500 m². • M. Albert (CCI82) : 12 HLL c'est assez ? Il serait mieux de retirer ce plafond. • A. Raybaud (MOe) : Le projet prévoit 12 HLL, pour un besoin d'hébergement d'appoint, mais le cœur du projet n'est pas de faire exclusivement de l'hébergement touristique. Le projet consiste surtout à proposer une offre d'activités récréatives et une offre d'accueil d'événementiels pour des familles, des entreprises, des associations locales, des producteurs locaux ... l'hébergement vient en complément même s'il est nécessaire à l'activité globale du site. Selon les types de manifestation et les fréquentations, il sera possible de se tourner vers l'offre d'hébergement proposée sur l'ensemble du territoire. • Mme Lainé (Maire) et Mme Conquet (CDCPSQ) précisent les hébergements existants à proximité. 	<p>Validations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restrictions numériques supprimées. • Conservation de la liste des aménagements et constructions autorisées ainsi que des conditions qualitatives imposées.
<p>N2 -3 N2 -4</p>	<ul style="list-style-type: none"> • M. Millasseau (CAUE82) : Le terrain il percole ? Qu'est-il prévu pour l'assainissement ? • A. Raybaud (MOe) : La zone est en assainissement autonome et le projet devra respecter les disposition du Schéma d'Assainissement. Il est prévu un recours à des solutions alternatives de type toilettes sèches ou lagunage naturel, mais cela sera précisé en fonction des études de faisabilité du projet. 	<p>R.A.S.</p>
<p>N2 -5 N2 -6 N2 -7 N2 -8</p>	<ul style="list-style-type: none"> • M. Millasseau (CAUE82) : Des pylones sont mentionnés, est ce que les pylônes sont autorisés ? • M. Albert (CCI82) + M. Bocquet (DDT82) + M. Corsini (DDT82) + M. Latour (DDT82) + A. Raybaud (MOe) : Les pylônes mentionnés sont ceux des opérateurs ou EDF pour répondre à des besoins d'intérêt général, aucun pylône n'est prévu dans le cadre du présent projet. Si des pylônes sont prévus pour la desserte du territoire, ils feront l'objet d'une procédure spécifique. • M. Albert (CCI82) : Qu'est ce qu'une limite séparative ? Il s'agit des limites de la parcelle ou de la zone N2 ? • M. Bocquet (DDT82) + M. Corsini (DDT82) + M. Latour (DDT82) + A. Raybaud (MOe) : Il s'agit des limites parcellaires. 	<p>R.A.S.</p>

Articles du règlement N2	Echanges (points-clés)	Validation en séance des corrections demandées par les PPA, à porter à la connaissance du dossier d'Enquête Publique
N2 -9	<ul style="list-style-type: none"> • Cf échanges N2-1 et N2-2 • M. Albert (CCI82) + M. Millasseau (CAUE82) : Qu'est ce que l'unité foncière ? • M. Bocquet (DDT82) + M. Corsini (DDT82) + M. Latour (DDT82) : L'unité foncière est l'ensemble des parcelles attenantes d'une même propriété. Il serait mieux de se référer à la surface du STECAL N2 pour une meilleure maîtrise de la gestion économe du foncier. 	<ul style="list-style-type: none"> • Validation de la règle des 10%, non pas de l'unité foncière mais de la surface du STECAL N2
N2 -10	<ul style="list-style-type: none"> • M. Millasseau (CAUE82) + M. Albert (CCI82) + M. Bocquet (DDT82) + M. Corsini (DDT82) + M. Latour (DDT82) : Qu'est ce qu'un léger mouvement de terre ? Cette règle est floue pour l'instruction, la retirer. • M. Millasseau (CAUE82) : 10 mètres pour le chapiteau c'est beaucoup ? • A. Raybaud (MOe) : 10 mètres c'est le minimum pour un chapiteau de spectacle de musique de plein, si l'on se réfère aux structures proposées sur le marché. • M. Millasseau (CAUE82) : pour 4 mètres et pas 3 mètres pour les cabanes ? • A. Raybaud (MOe) : 4 mètres pour faciliter l'implantation des cabanes dans la pente. • Mme Conquet (CDCPSQ) : Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés ? • A. Raybaud (MOe) : Les panneaux photovoltaïques sont règlementés à l'article N2-11 (intégration aux toitures, pas de panneaux au sol). • <i>Echanges entre les participants sur le sujet des panneaux photovoltaïques au sol dans le Tarn et Garonne.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Validation du retrait des règles qualitatives floues pour l'instruction • Maintien de la limite à 10 mètres pour le chapiteau et à 4 mètres pour les HLL
N2 -11	<ul style="list-style-type: none"> • M. Millasseau (CAUE82) + M. Albert (CCI82) : Qu'est ce qu'une couleur criarde ? • A. Raybaud (MOe) : Une couleur vive et très voyante dans le paysage, à l'inverse d'une couleur pastel. • M. Bocquet (DDT82) + M. Corsini (DDT82) + M. Latour (DDT82) : Les couleurs recommandées sont renseignées. • M. Albert (CCI82) + M. Millasseau (CAUE82) : Qu'est ce qu'une clôture rurale ? • A. Raybaud (MOe) : La typologie des clôtures dite rurale est précisée par la liste qui suit, lisse en bois, haie végétale, muret de pierres sèches, ... • Elus de Bourg-de-Visa : Il s'agit des clôtures telles qu'on les rencontre sur la commune dans les secteurs ruraux, agricoles. • M. Millasseau (CAUE82) : Pas de parpaing ni PVC ? • Elus de Bourg-de-Visa + A. Raybaud (MOe) : non, uniquement des clôtures qualitatives en bois ou pierres ou plantations. • M. Albert (CCI82) : Pourquoi la hauteur n'est pas limitée ? • A. Raybaud (MOe) : La hauteur n'est pas limitée pour laisser une marge d'initiative et parce qu'une clôture champêtre en milieu rural agricole est de hauteur variable. Il n'est pas préjudiciable pour les paysages de ce secteur confiné dans son écrin boisé de ne pas imposer de hauteur maximale pour les clôtures, d'autant que si une haie champêtre est plantée, elle pourra facilement atteindre les 4 mètres et plus et s'insérer dans son cadre paysager. Les seules clôtures maçonnées autorisées sont en pierres sèches : il n'y a pas de 	<p>Validations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La typologie des clôture sera qualifiée non pas de rurale mais de champêtre • La règle en fin d'article N2-11 sur les Trames Vertes et Bleues concerne les clôtures : elle est à remonter au niveau du paragraphe sur les clôtures.

Articles du règlement N2	Echanges (points-clés)	Validation en séance des corrections demandées par les PPA, à porter à la connaissance du dossier d'Enquête Publique
	<p>risque à ne pas limiter leur hauteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Echanges entre les participants sur le sujet de la perméabilité des clôtures vis-à-vis de la faune et de la biodiversité. 	
N2 -12	<ul style="list-style-type: none"> • M. Bocquet (DDT82) : Le projet est un ERP ? • A. Raybaud (MOe) : Il est possible, selon la capacité qui sera présentée dans le futur permis, que le projet relève de la réglementation des Etablissements Recevant du Public. Cela sera étudié par le porteur de projet au moment opportun. • M. Millasseau (CAUE82) : Imposer une place PMR est un minimum. • M. Corsini (DDT82) + M. Bocquet (DDT82) : Les autres réglementations s'appliqueront selon le projet qui sera présenté, donc la règle proposée n'est pas gênante. 	R.A.S.
N2 -13	<ul style="list-style-type: none"> • --- 	R.A.S.
N2 -14	<ul style="list-style-type: none"> • M. Bocquet (DDT82) : Pourquoi ne pas retirer l'article N2-14 conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme? • A. Raybaud (MOe) : Parce que le « toilettage » du règlement du PLU n'est pas l'objet de la procédure de Déclaration de Projet emportant la Mise en Compatibilité du PLU. Le règlement sera actualisé au regard des nouvelles dispositions d'urbanisme lors d'une prochaine révision générale. La trame du règlement actuelle a été conservée. 	R.A.S.

► La teneur des corrections demandées concernant le règlement et le zonage est saisie en directe, visible pas tous par vidéoprojection. Elle est considérée comme validée en séance et elle est reportée en l'état dans l'annexe 2/2, en fin de document. Elle sera portée à la connaissance du Commissaire Enquêteur et du public dans le cadre de l'Enquête Publique à venir.

NOTA : Le Procès-Verbal n'ayant pas pu être rédigé intégralement ni signé en séance, pour des raisons techniques, il sera donc envoyé le lendemain aux participants pour validation de la rédaction.

► Il est demandé à chacun de valider le Procès-Verbal dans les meilleurs délais.

2.4.5 Clôture de la séance

M. Latour précise qu'aucune correction ne sera faite avant l'Enquête Publique, comme le prévoit la procédure.

► **Les présentes demandes de corrections ont été validées en séance, elles sont retranscrites dans l'annexe 2/2 en fin de document.**

► Le présent procès verbal mis en forme est par ailleurs adressé par mail à tous les participants. Il est demandé à chacun de le valider dans les meilleurs délais.

Alexandra Raybaud rappelle la suite du calendrier : le dossier est adressé à l'Autorité Environnementale au titre de l'Evaluation Environnementale, avant de programmer avec la commune l'Enquête Publique.

Mme La Maire remercie les participants et clôt la séance à 16h00.

3 ANNEXES I/2 : AVIS TRANSMIS

3.1 Avis de l'ARS, reçu par mail le 28/04/2021

De : ALBUGUES, Chrystele (ARS-OC/DTARS-82/VEILLE ALERTES SANITAIRES)

<Chrystele.ALBUGUES@ars.sante.fr>

Envoyé : mercredi 28 avril 2021 13:58

À : mairie-bourgdevisa@info82.com

Objet : RE: Mise en compatibilité N° 1 du PLU de Bourg de Visa

Bonjour

Comme suite à mon précédent message de hier, je précise avoir reçu ce jour le CD présentant le projet de mise en compatibilité du PLU. Je n'ai donc pas besoin d'élément complémentaire.

Le projet éco-touristique qui nécessite cette modification du PLUi n'appelle pas à ce stade d'observation particulière hormis une attention particulière sur la gestion :

- de l'eau potable notamment si des réserves d'eau sont installées (eau susceptible de stagner, d'avoir une température supérieure à 25°C favorable au développement des germes, nettoyage et désinfection des réserves en début de saison),

- des eaux usées (filière et dimensionnement adaptés, autorisation de rejet dans un exutoire),

- des eaux pluviales si des réserves sont installées avec un potentiel usage sanitaire, se conformer aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, notamment l'interdiction de connexion entre ces réserves et le réseau d'alimentation en eau potable.

Bien cordialement,
Chrystèle Albugues

De : ALBUGUES, Chrystele (ARS-OC/DTARS-82/VEILLE ALERTES SANITAIRES)

Envoyé : mardi 27 avril 2021 17:01

À : 'mairie-bourgdevisa@info82.com'

Objet : Mise en compatibilité N° 1 du PLU de Bourg de Visa

Bonjour

Vous nous avez associé à une réunion portant sur la mise en compatibilité du PLU du Bourg de Visa et je vous en remercie.

Il ne me paraît pas nécessaire de participer à cette réunion. Néanmoins, je suis intéressée de recevoir un descriptif du projet éco-touristique qui s'implantera.

Bien cordialement,

Chrystèle ALBUGUES

Technicienne sanitaire et de sécurité sanitaire
Pole animation des politiques territoriales de santé publique
Unité prévention et promotion de la Santé Environnementale
05 63 21 18 93 | chrystele.albugues@ars.sante.fr

Agence régionale de santé Occitanie

Délégation départementale du Tarn-et-Garonne
140, Avenue Marcel Unal | BP 731 | 82013 MONTAUBAN Cedex 9

3.2 Avis de la CMA, reçu par mail le 19/05/2021

De : Cedric BARTHES c.barthes@cm-montauban.fr
Envoyé : mercredi 19 mai 2021 11:56
À : mairie-bourgdevisa@info82.com
Objet : Réunion PLU du 31/05/2021 - Bourg de Visa

Bonjour,

Suite à votre courrier en date du 19/04/2021 concernant la mise en compatibilité n°1 du PLU de Bourg de Visa, nous nous excusons de ne pas pouvoir participer à la réunion du 31/05/2021. Nous n'avons pas de remarques particulières à formuler.

Nous tenons à réaffirmer l'intérêt que porte notre compagnie consulaire à tout projet pouvant avoir une incidence sur l'artisanat local. Aussi soyez assuré que nous serons très attentifs à toute demande d'information qui pourrait vous être utile dans votre démarche.

Vous trouverez en pièce jointe des données de l'artisanat de votre commune.

Cordialement,

Cédric BARTHÈS

Coordination action territoriale, collectivités et partenaires


Chambre de Métiers et de l'Artisanat Tarn-et-Garonne

11, rue du lycée 82000 Montauban

Tél. : 05 63 92 92 20

www.cma82.fr

3.3 Avis de la CDPENAF, reçu par mail le 28/04/2021

	PRÉFET DE TARN-ET-GARONNE	Direction départementale des territoires
<i>Liberté Égalité Fraternité</i>		
Secrétariat de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers Service aménagement territorial Affaire suivie par : Gabriel Latour Tél : 05 63 22 24 97 – 06 24 00 14 79 Mél : gabriel.latour@tarn-et-garonne.gouv.fr		Montauban, le 28 avril 2021
	La présidente de la CDPENAF	
	à Madame la Maire de Bourg de Visa Mairie 1 route de Moissac 82190 BOURG DE VISA	
Objet : déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU		
Réf. : let_20210428_cdpnaf-bourg de visa_dp mecdu-plu.odt		
P.J. :		
La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en sa séance du 28 avril 2021, a examiné la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bourg de Visa prescrite, par arrêté du 15/03/2021, pour la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle.		
Le projet concerne l'implantation d'un projet privé familial d'accueil éco-touristique (événementiel et hébergement très court séjour dans des structures démontables respectueuses de l'environnement), dans l'objectif de revitaliser le tissu socio-économique rural de la commune et du bassin de vie communautaire.		
Hors SCoT approuvé avec réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) (article L153-16 du code de l'urbanisme)		
Le STECAL dénommé N2 est destiné à accueillir des activités de loisirs et d'hébergement touristique de plein air compatibles avec le caractère naturel des lieux.		
Surface : 2,68 ha prélevés à la zone N dont 1,51 ha d'espace agricole		
Le projet d'accueil éco-touristique se situe essentiellement sur la parcelle OB193 actuellement en prairie. Par conséquent, les membres de la commission considèrent qu'il n'est pas nécessaire d'étendre le STECAL sur la parcelle OB265 entièrement boisée. La réduction des espaces NAF est ainsi limitée à 1,51 ha.		
Après délibération, les membres de la commission émettent un avis favorable au titre d'une réduction minimale d'un espace naturel et agricole concernant le classement en N2 de la seule parcelle OB193.		
Direction départementale des territoires 2 quai de Verdun – BP 775 – 82000 MONTAUBAN		Tél. 05 63 22 23 24 Fax 05 63 22 23 23 Mél : ddt@tarn-et-garonne.gouv.fr

Délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées - STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme)

La commission émet un avis sur l'opportunité de la création des STECAL proposés dans le règlement du PLU, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières.

La commission examine le règlement sur les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions (rapport entre superficie bâtie et superficie totale du STECAL).

La prescription graphique relative aux Trames Vertes et Bleues n'est pas remise en cause.

Le règlement autorise les constructions et aménagements permettant le fonctionnement des activités éco-touristiques et récréatives prévues dans le projet. Dans un STECAL, les installations ne peuvent pas être autorisées.

Sur un STECAL limité à la parcelle OB193 de 1,51 ha, l'emprise au sol maximale des constructions, limitée à 10 %, serait alors de 1 510 m² à répartir entre le chapiteau (500 m²), les HLL (240 m²) et les locaux techniques, buvette, cuisine, scène de spectacle (770 m²).

Les membres de la commission émettent un **avis favorable** pour la création d'un STECAL N2 uniquement sur la parcelle OB193, la parcelle OB265 demeurant en zone N.

La présidente,

Nathalie CENCIO



4 ANNEXES 2/2 : VISUALISATION DES CORRECTIONS DEMANDEES EN SEANCE LORS DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PPA

En rouge + vert surligné de jaune, demandes de corrections saisies et validées en séance

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.~~
- 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, 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.~~

- 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- DESERTE 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 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.

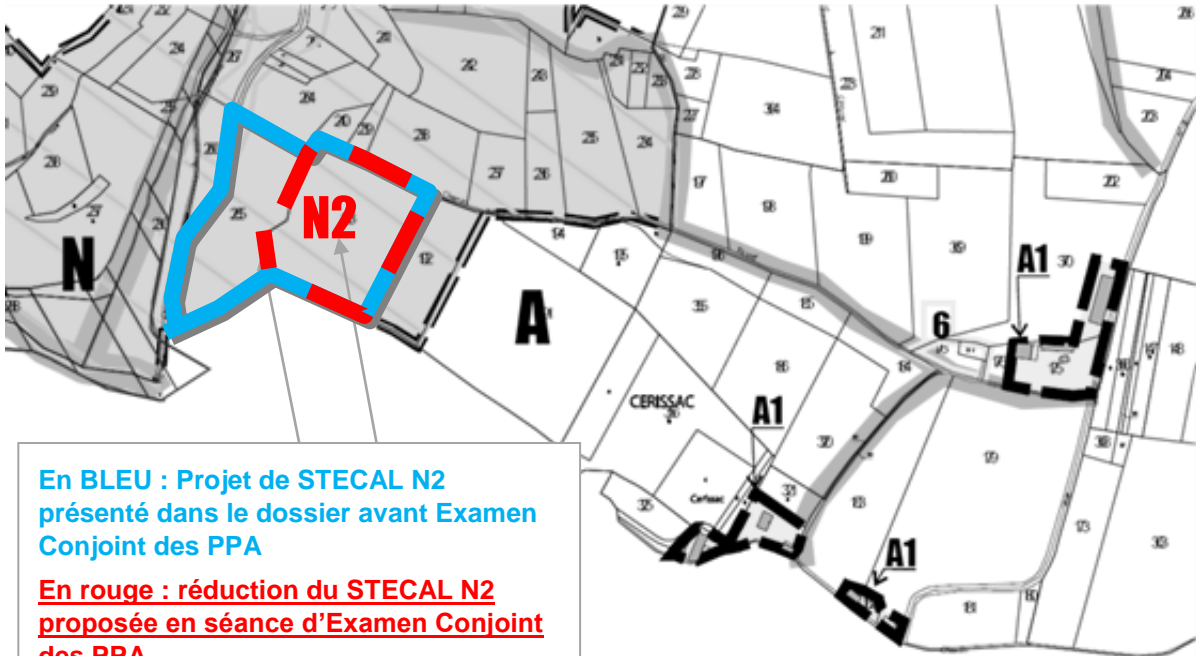
Les haies champêtres en limites séparatives seront structurées de plusieurs strates (arborée, arbustive, herbacée, basse, couvre-sol) composée d'essences locales intégrant des espèces nectarifères et/ou fructifères.

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