

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE
COMMUNE DE BOURG-DE-VISA



P.L.U

1^{ère} Modification du Plan Local d'Urbanisme

1. Notice explicative

1.1 Notice

Modification du
P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1.1

I.	Préambule.....	3
1.	Le document de planification en vigueur	3
2.	Cadre législatif	3
II.	Le contexte communal.....	4
	Erreur ! Signet non défini.	
1.	Une commune située au nord du Tarn-Garonne	4
2.	La Communauté de Communes Couserans-Pyrénées	5
3.	La dynamique de développement	6
4.	Le PLU en vigueur	8
III.	Les objectifs poursuivis dans le cadre de la	
modification du PLU.....		9
1.	Permettre la mise en œuvre d'un projet de développement économique.....	10
2.	Modifications et mise à jour du règlement.....	27
IV.	Incidence du projet sur l'environnement	28

I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de BOURG-DE-VISA est en vigueur depuis le 19 mai 2014.

Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution :

- Une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU approuvé le 28 février 2022.

2. Cadre législatif

Par arrêté en date du 24/04/2023, le Maire de BOURG-DE-VISA a prescrit la 1ère modification de son PLU afin de procéder à :

- La mise en œuvre d'un projet de développement économique sur la parcelle A n°1431 dont l'emprise se situe en zone AUb,
- L'adaptation du dispositif réglementaire par la création d'un secteur à vocation économique sur l'emprise de cette parcelle,

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune de BOURG-DE-VISA répondent au cadre réglementaire régissant les modifications des PLU.

L'arrêté en date du 24 avril 2023 a prescrit la modification du PLU conformément aux dispositions légales en vigueur à cette date, à savoir l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

II. Le contexte communal

1. Une commune située au nord du Tarn-Garonne

La commune de Bourg-de-Visa se situe au nord du Tarn-et-Garonne, en limite avec le Lot-et-Garonne.

Elle se situe à une vingtaine de kilomètres de Lauzerte, à 25 kilomètres de Moissac, via la RD 7, à une cinquantaine de kilomètres de Montauban, via la RD 927 et à moins de quarante kilomètres d'Agen.

Sur le plan historique et culturel, la commune est dans le Quercy Blanc, correspondant à la partie méridionale du Quercy, devant son nom à ses calcaires lacustres du Tertiaire.

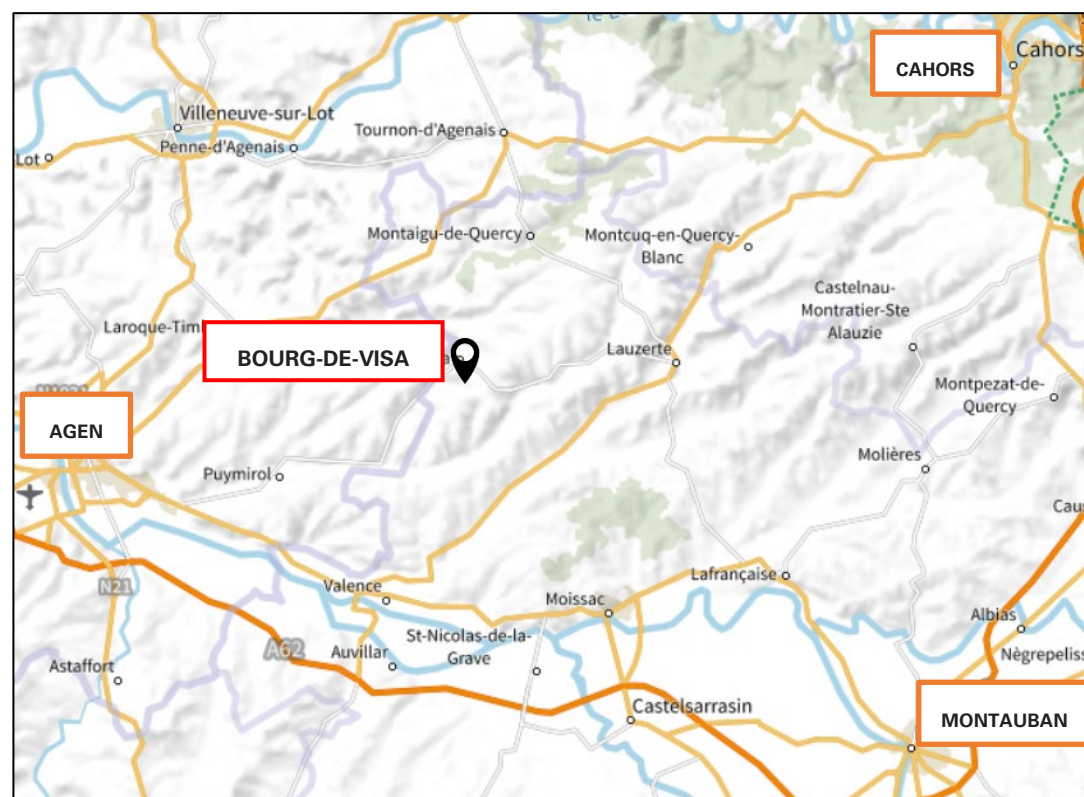


Figure 1 : Positionnement de la commune de Bourg-de-Visa, source : IGN, réalisation Paysages

2. La Communauté de Communes Pays de Serres en Quercy

Bourg-de-Visa fait partie de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de la Communauté de communes Pays de Serres en Quercy. Elle découle de la fusion de la communauté de communes de Montaigu-de-Quercy Pays de Serres et de la communauté de communes Quercy Pays de Serres au 1er janvier 2014.

Elle est membre du Pôle d'équilibre territorial et rural Garonne-Quercy-Gascogne depuis 2017.

La Communauté de Communes Pays de Serres en Quercy regroupe 22 communes et 8 410 habitants sur 450.40 km².

Elle est compétente en matière d'urbanisme. Le transfert de cette compétence à la Communauté de Communes du Pays de Serres en Quercy est en préparation et l'élaboration d'un PLU intercommunal est en cours de réflexion.

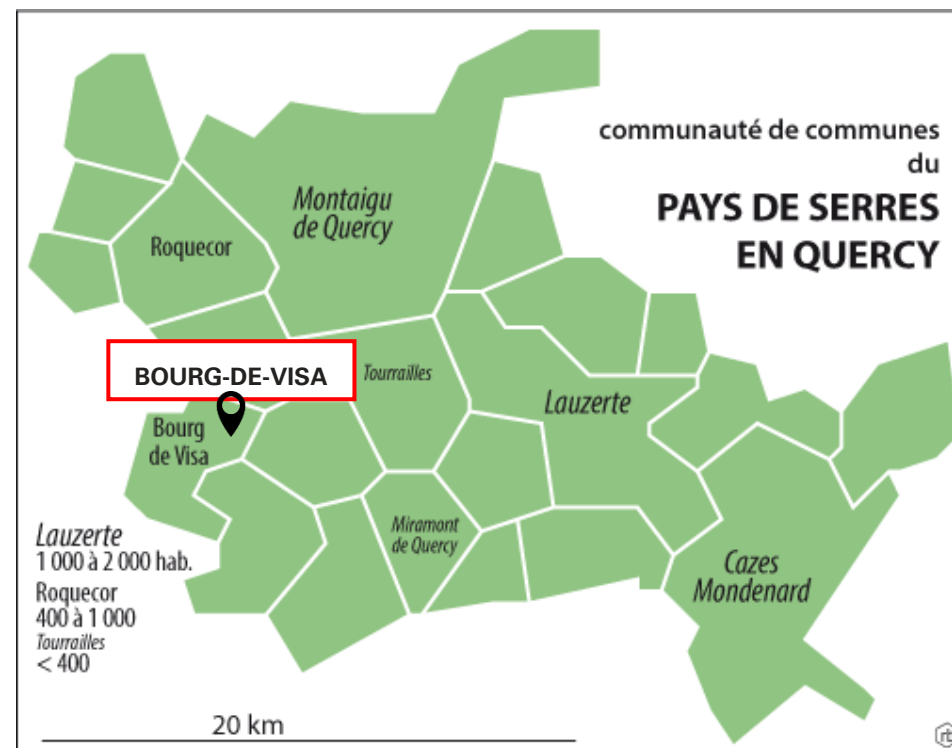


Figure 2 : Territoire de la Communauté de Communes Pays de Serres en Quercy, réalisation Paysages

3. La dynamique de développement

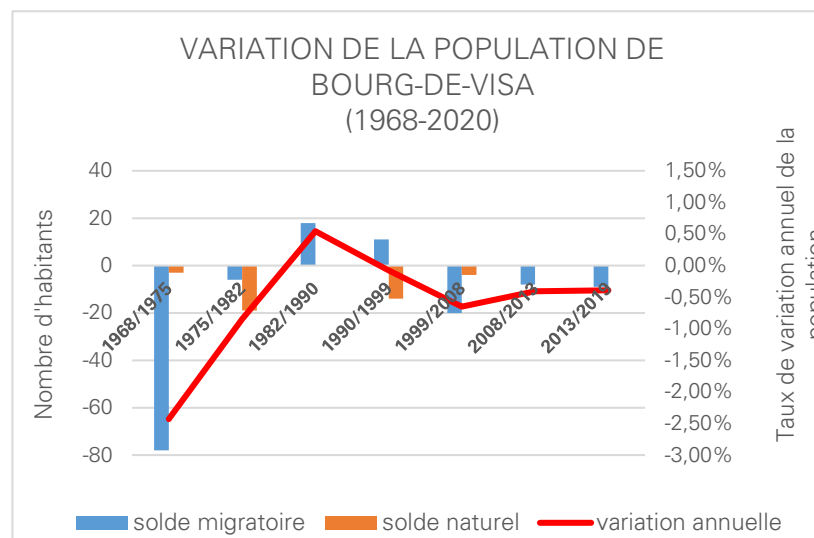
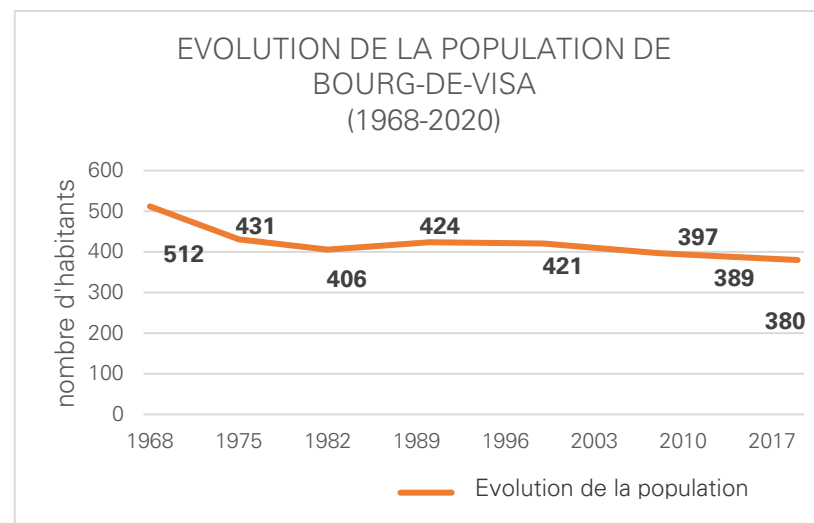
Selon le recensement INSEE datant de 2020, la commune de Bourg-de-visa comptait 380 habitants.

A la fin du 19ème siècle, le nombre d’habitants s’élevait à près de 800 personnes et c’est à compter de cette période que la commune a vu sa population diminuer peu à peu jusqu’à atteindre 512 habitants en 1968. Les phénomènes liés à l’exode rural des populations peuvent expliquer une partie du déplacement de population.

Le nombre de Visa-Bourgiens a décré jusqu’en atteindre 380 habitants en 2020, . Sur les dernières décennies la population locale a diminué d’un quart, passant ainsi de 512 habitants à 380 habitants entre 1968 et 2020.

Jusqu’à 1982, les soldes naturels et migratoires sont négatifs engendrant de fait une décroissance de la population. La tendance commence à s’inverser pour le solde migratoire, positif jusqu’en 1999 malgré un solde naturel négatif. Les variations totales de population sont dès lors de plus en plus importantes, la hausse de la population est exclusivement due à l’arrivée de nouveaux résidents dans la commune, mais ne compensant pas le solde naturel négatif.

Depuis la fin des années 90, ce solde migratoire est de nouveau négatif sans être compensé par le solde naturel. Cela explique une baisse de la population après quelques décennies de relative stabilité démographique.



Figures 3 et 4 : Variation de la population, source INSEE, réalisation Paysages

L'évolution du parc de logements a répondu à une double nécessité : l'accueil de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. En 2019, la commune compte 191 résidences principales. La commune a souvent compté un nombre important de résidences secondaires. Ce fait, couramment observé dans les communes rurales, se distingue malgré tout par l'importance de son évolution passant de 17 résidences secondaires à 53 d'après les dernières données INSEE.

Il est à noter que le parc de logements vacants représente 32 logements en 2021 d'après les données LOVAC¹ identifiant la vacance structurelle. Il représente environ 11 % du parc de logements de la commune.

« La vacance « structurelle » correspond à une situation où le logement reste vide longtemps (au moins deux ans dans le parc locatif privé), soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique...). »

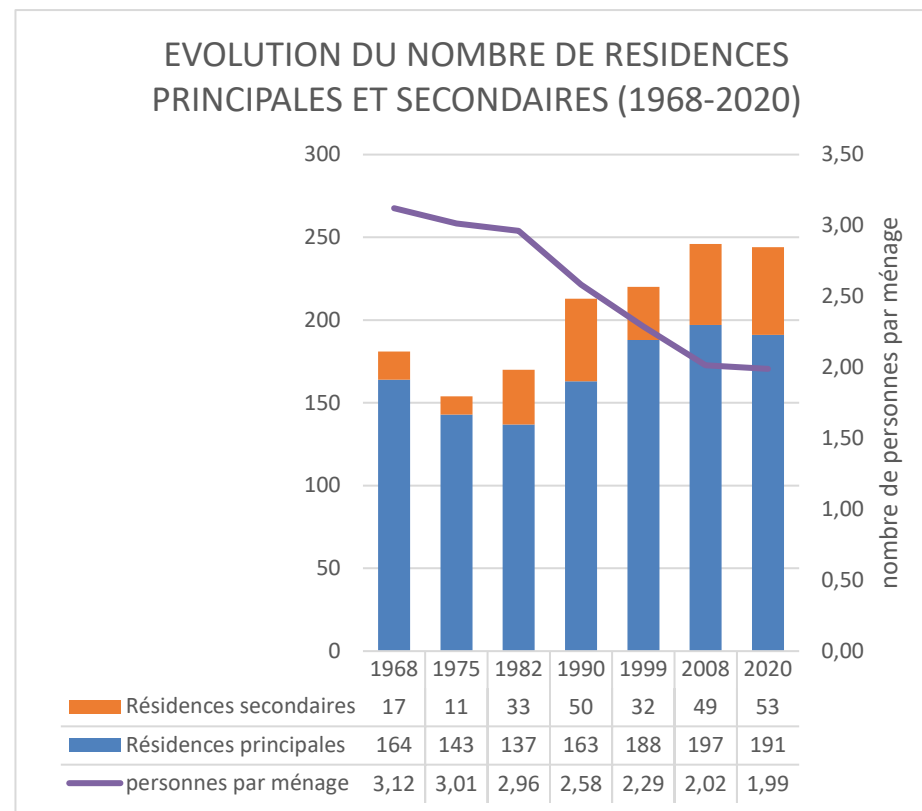


Figure 5 : Evolution du nombre de résidences principales et secondaires, source INSEE, réalisation Paysages

¹ <https://www.picto-occitanie.fr/geoclip/#c=report&chapter=vacance&report=r14&selgeo1=com16.82022>

4. Le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2014. Le projet de territoire exprimé dans le PADD s’articule autour de plusieurs orientations :

Le projet communal vise à développer l'urbanisation en continuité de l'existant et du réseau d'assainissement, centrée sur le bourg, tout en limitant l'étalement de l'habitat pavillonnaire en linéaire des axes de circulation, et notamment le long de la RD 7. Il prévoit le renforcement des logiques urbaines par le maintien et la mise à niveau des équipements publics, le développement des services (commerces), en vue de répondre aux besoins de nouveaux habitants.

Consciente que le rapprochement des habitants aux services et aux équipements ne peut s'opérer que par la mise en place d'un maillage viaire performant, la municipalité souhaite organiser l'articulation des principaux lieux de vie en favorisant l'aménagement de liaisons douces en direction du bourg et des équipements.

Par ailleurs, parce que l'agriculture constitue un trait caractéristique de l'identité communale, le projet se fixe comme objectif de maintenir et permettre le développement de l'activité agricole, en stoppant le mitage de l'espace et en gérant la réciprocité habitat / activité agricole.

Enfin, la municipalité souhaite porter une attention particulière sur les espaces naturels et les paysages, véritables atouts pour Bourg-de-Visa. Le projet d'urbanisation prend donc en compte le maintien des trames bleues et vertes.

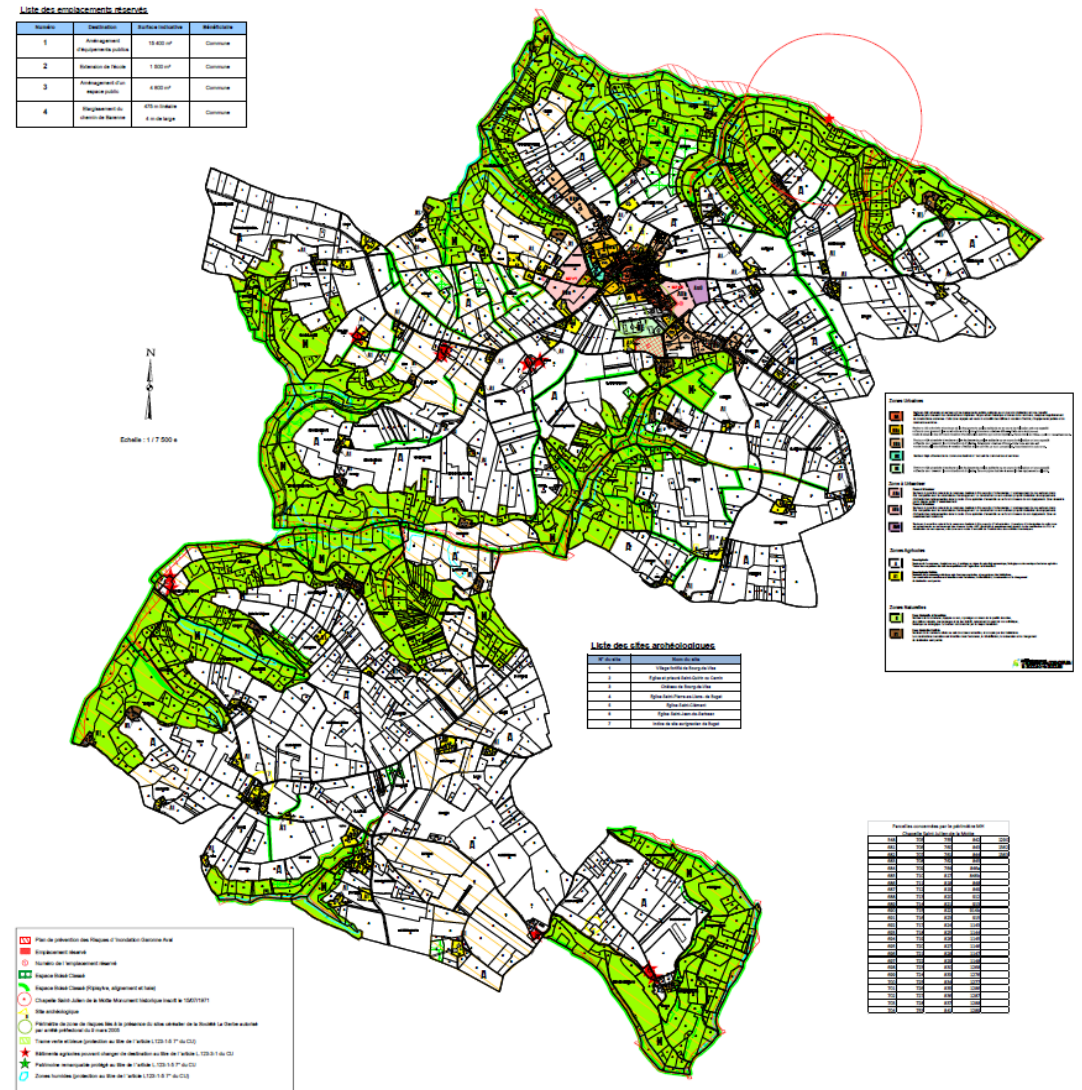


Figure 6 : Document graphique du PLU en vigueur, source : Commune de BOURG-DE-VISA

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

Dans le cadre de la 1ère modification du PLU, la commune poursuit plusieurs objectifs précisés dans l'arrêté du Maire du 24/04/2023 :

- Permettre la mise en œuvre d'un projet de développement économique sur la parcelle A n°1431 dont l'emprise se situe en zone AUb,
- Adapter le dispositif réglementaire par la création d'un secteur à vocation économique sur l'emprise de cette parcelle.

1. Permettre la mise en œuvre d'un projet de développement économique par la création d'un secteur AUx

Cette modification est souhaitée par la commune de Bourg-de-Visa pour permettre la mise en œuvre d'un projet de développement économique sur la parcelle n°1431 dont l'emprise se situe sur la zone AUb. En effet, pour permettre l'accueil d'activités, le zonage AUb, à vocation d'habitat, doit évoluer vers une vocation économique. La parcelle est actuellement en cours d'acquisition par la commune et est desservie par les réseaux.

Derrière cette modification, plusieurs objectifs sont poursuivis par la commune de Bourg-de-Visa. L'implantation de plusieurs activités économiques, notamment pour permettre la relocalisation d'un garage est actuellement situé en le cœur de bourg et contraint par sa localisation. A terme ce projet devra permettre un bouclage viaire du secteur AUx, en connectant la route départementale (RD7) avec la route communale qui est située plus au nord. Cela traduit également des enjeux sécuritaires, à travers la volonté de sécuriser l'entrée de ville par cette RD.

Cette procédure traduit réglementairement des motivations et des enjeux socio-économiques à l'échelle de l'intercommunalité. En effet, les cinq zones d'activités du Pays de Serres en Quercy sont déjà occupées, il est donc difficile pour les acteurs économiques de s'implanter sur le territoire. L'attractivité économique du territoire se matérialise aussi par des demandes en hausse pour de l'artisanat comme constaté à Bourg-de-Visa.



Figure 7 : Localisation du site concerné par la modification à l'échelle communale, réalisation : Paysages

Le futur secteur AUx est un secteur à caractère naturel de la commune de Bourg-de-Visa qui est destiné à être urbanisé. L'aménagement de ce secteur devra donc être compatible avec les orientations d'aménagements.

Le secteur identifié se situe en bordure de la RD 7 au sud et bordé au nord par une voirie communale.

La parcelle n°1431 est actuellement occupée par de l'activité agricole, elle représente une superficie de 3.12 ha. Il s'agit d'un îlot qui est cultivé d'après le RPG 2021.

Les terrains présentent une légère déclivité ouest/est mais restent propices à la construction. Ils offrent plusieurs accès, un sur la RD n°7 et un sur la voie communale n°11.

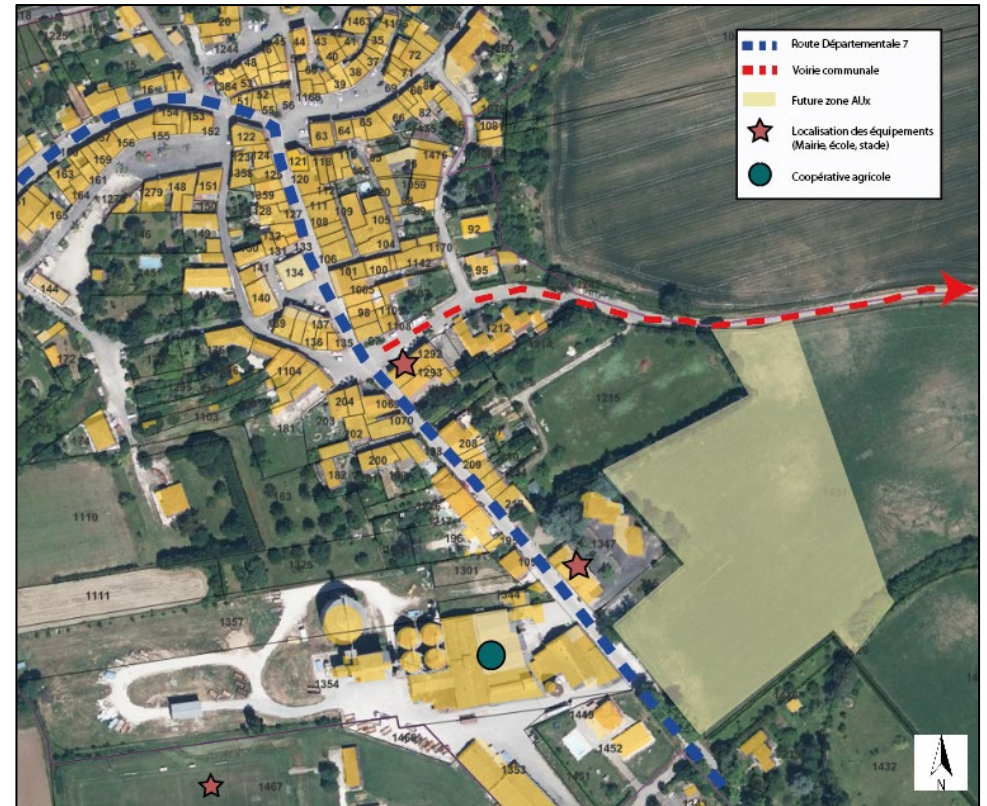


Figure 8 : Situation géographique de la parcelle concernée et photographies du site, Source : Visite en juin 2023 et Géoportail.



Règlement graphique :

- Explication : La traduction des choix d'évolution de zonage s'opère comme suit avec la création d'un sous-secteur couvrant le projet d'accueil d'activités économique sur une partie de la parcelle n°1431 en cours d'acquisition par la collectivité.

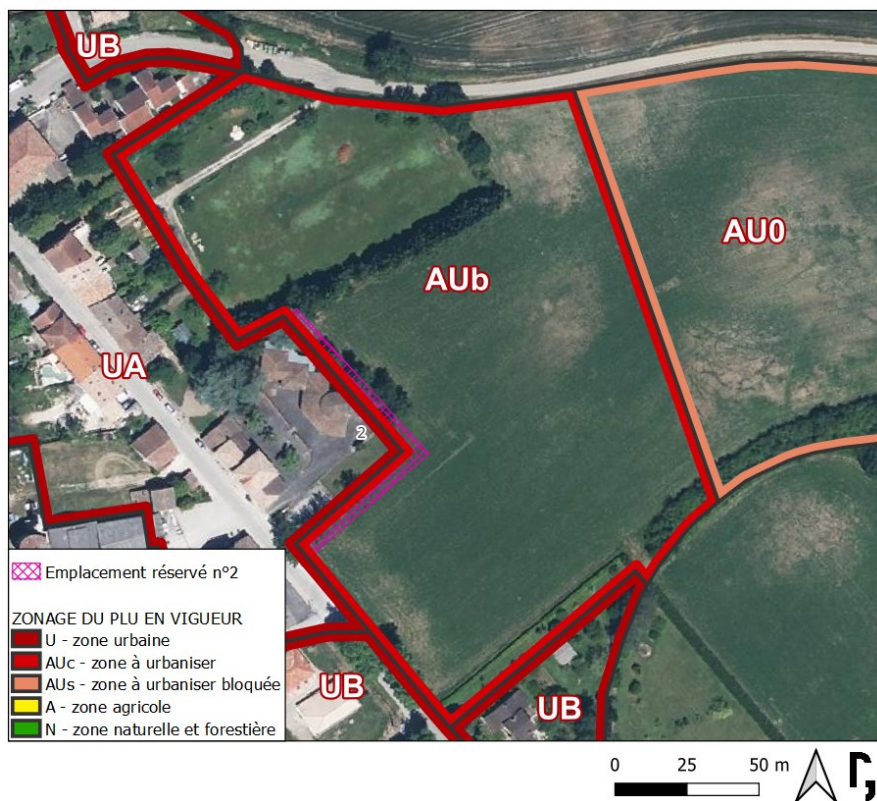


Figure 9 : Extrait du document graphique avant modification, réalisation : Paysages

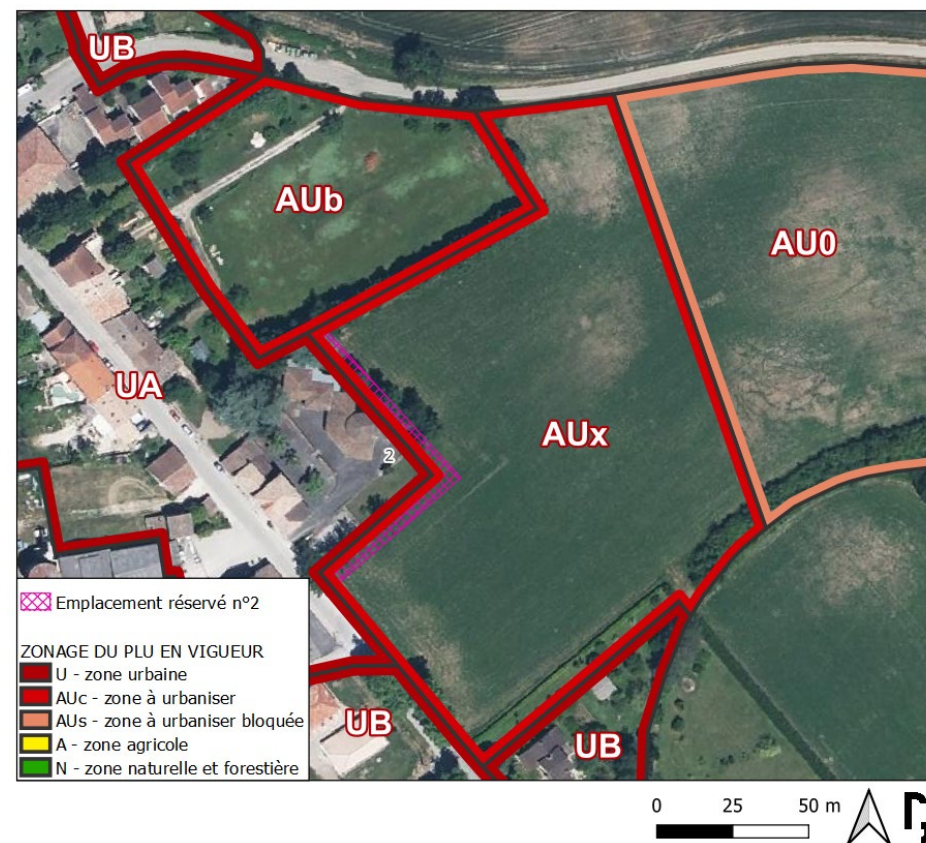


Figure 10 : Extrait du document graphique après modification, réalisation : Paysages

Règlement écrit :

- Justification : Le règlement écrit est modifié de manière à créer un nouveau secteur destiné aux activités économiques. Les constructions à destination d'habitation y sont notamment interdites, et des règles différentes concernant l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions y sont intégrées.

Le règlement est modifié comme suit :

« Caractère de la zone »

La zone AU comprend deux trois sites. Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court et moyen terme. Elle comprend deux trois sous-secteurs :

AUa desservi par le réseau public d'assainissement

AUb en assainissement autonome

AUx correspond à un secteur économique destiné à recevoir des implantations industrielles, commerciales en assainissement autonome

Cette zone a une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). Le secteur devra être aménagé suivant les principes des schémas d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Cette zone est réservée à l'accueil de l'habitat en AUa et AUb et d'activités économiques compatibles en AUx. Elle permettra d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics en AUa et AUb.

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

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

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- 1- A l'exception du secteur AUx, les constructions à destination industrielle, agricole et d'entrepôt.
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ← les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ← les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ← les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ← les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article L.443-4 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières.
4. Dans le secteur AUx : les constructions à destination d'habitation

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

Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'avec le règlement. Les constructions pourront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

5. Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
6. A l'exception du secteur AUx, les locaux destinés à une activité artisanale devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation.
7. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, industrielles ~~services bureaux~~ et artisanales seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect restent compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve également que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.

[...]

ARTICLE AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- ASSAINISSEMENT *a-Eaux usées*

En zone AUa : Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En zone AUb et Aux : Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- soit par un dispositif d'assainissement collectif privé et agréé par les services administratifs compétents.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.
La réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non-règlementé~~ Supprimé par la loi ALUR

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

En zone AUa :

Par rapport à la RD 7 et RD 30

Une bande inconstructible de 10 m devra être maintenue le long des RD n°7 et 30.

Les constructions devront avoir une façade implantée à une distance maximale de 10 m de l'emprise des voies nouvelles.

En zone AUb :

Les constructions devront avoir une façade implantée à une distance maximale de 4 m de l'emprise de la voie

En zone AUx :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

2- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- ← Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang
- ← ← Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.
- ← Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, équipements publics, piscines et leurs abris.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GENERALES

En zone AUa :

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

En zone AUb :

Toute nouvelle construction devra être implantée sur au moins une des limites séparatives.

En zone AUx :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance d'au moins 5 mètres.

Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante habitat, les constructions à usage d'activités devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3 m (à la sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

[...]

ARTICLE AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- ← Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- ← Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- ← Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- ← Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées sur un terrain en surplomb de la voie, le calcul de la hauteur s'effectuera, déduction faite du dénivelé existant
- ← Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la voie, la hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toit. Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

En zone AUx, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12m sur sablière ou à l'acrotère.

ARTICLE AU 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés à une hauteur maximale de 0,20 m du sol naturel. Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures. Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes identiques aux enduits traditionnels (cf. nuancier annexé). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

En AUx,

- les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton...) sont autorisés. Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat sont proscrits, (enduits rustiques...).
- les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 45 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum. Les toitures devront présenter un débord de toit de 0.60 m minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

Les climatiseurs et antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées :

- d'un muret traditionnel d'1,20 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

En limite avec la zone A (agricole), N (naturelle) et AU0 des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées elles pourront être doublées d'un grillage métallique, de couleur gris foncé, constitué de panneaux rigides en treillis soudé (grillage simple torsion interdit) Les murs maçonnés et occultant sont interdits

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- ← d'un grillage avec ou sans soubassement
- ← d'un mur enduit
- ← d'une haie végétale

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

ARTICLE AU 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

1 – HABITATIONS :

Il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 place de stationnement par unité de logement est imposée.

Toutefois, il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux), lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

B – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 20 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 60m² de surface de plancher pour les activités artisanales et industrielles

Rappel : L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexe d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

C- MODALITES D'APPLICATION

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

ARTICLE AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Quercy Blanc et Pays de Serres » annexée au règlement. **Les arbres de haute tiges existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.**

1. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

A l'occasion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, une surface équivalente à 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être maintenue en espace vert et libre de toute construction.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux sur les constructions existantes.

Dans les opérations d'aménagement, il sera créé un espace vert commun correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

2. ARBRES

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre pour 200 m².

3. PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur est situé au sud-est du cœur de bourg sur une superficie d'environ 2,1 ha,

Situé en zone à urbaniser du PLU en vigueur, le secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP ne correspond plus aux attendus de la municipalité en termes de conditions d'accès et densité. De plus, elle souhaite modifier les typologies accueillies sur cette OAP, en lien avec la création d'un secteur dédié aux activités économiques et le développement d'une zone d'activités sur une partie délimitée de l'OAP.

Un projet plus maîtrisé et cohérent avec les attentes de la collectivité est attendu sur ce secteur.

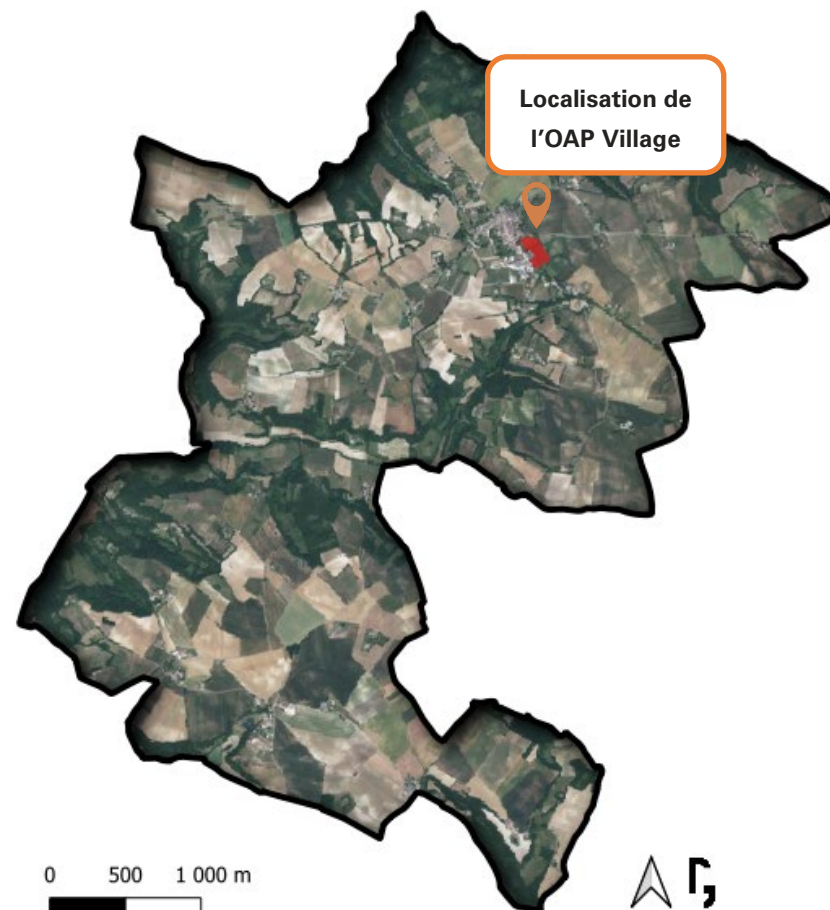


Figure 11 : Localisation de l'OAP Village et photos d'illustration, source : Visite de terrain en juin 2023 et Google Maps, réalisation : Paysages

Le secteur se compose d'une topographie en pente. En effet, du Nord au Sud en Est, la pente moyenne identifiée est de 4%. D'Est en Ouest, une pente légèrement plus importante est relevée avec une moyenne de 7%. Cette topographie doit être prise en compte dans le projet futur.

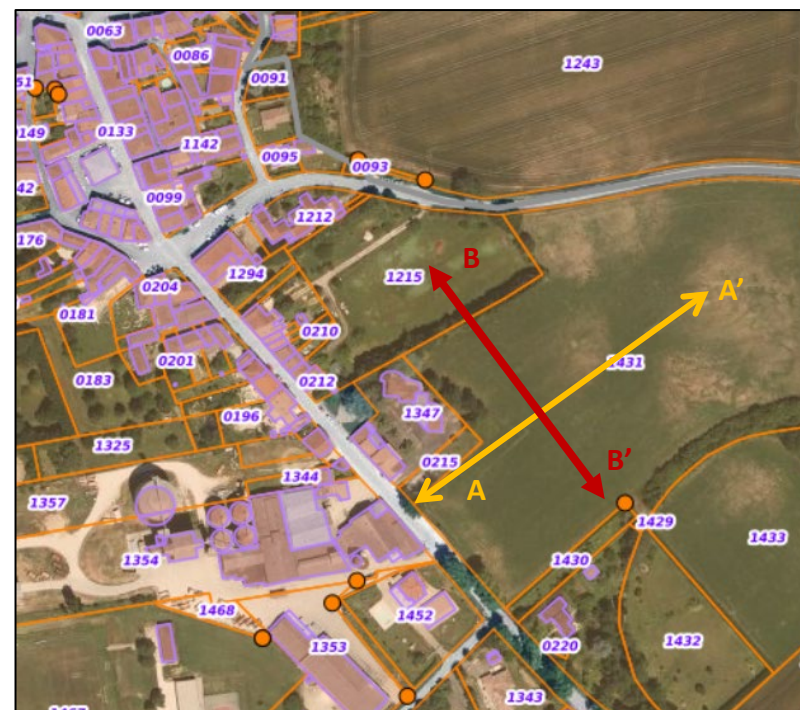


Figure 12 : Cadastre parcellaire de la commune de Bourg-de-Visa, source : Géoportail

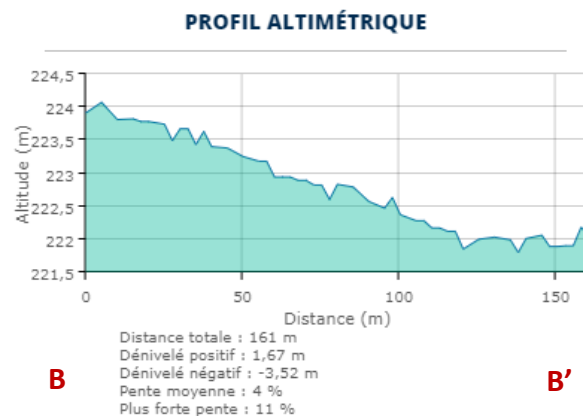
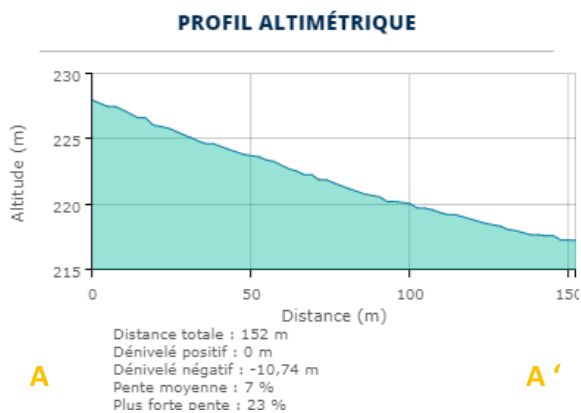




Figure 13 : Extrait de l'OAP Village avant modification, réalisation : Paysages

Adaptation de l'OAP

➤ Justification :

L'OAP Village intègre plusieurs modifications mineures pour pouvoir l'adapter à l'accueil d'activités économiques sur une partie de l'emprise préalablement délimitée :

- ✓ La densité recherchée est modifiée pour prendre en compte la réduction de la partie à dominante d'habitat.
- ✓ Un secteur à dominante économique (commerce, économie et artisanat) est matérialisé en rose dans le schéma de l'OAP.
- ✓ Accessibilité et voirie : la commune a souhaité supprimer la mention du troisième accès (accès piéton).
- ✓ Le tracé de l'aménagement de la voie de desserte interne s'appuyant sur la voie communale et la RD 7 donc traversante, piétonne et végétalisée est modifié de manière à intégrer la future présence d'activités économiques.
- ✓ La création de voies pour permettre l'accès à l'arrière de la zone est supprimée de l'OAP.
- ✓ La création du cheminement piéton au nord le long de la voie communale est supprimée pour des questions de sécurité routière, il est en effet compliqué d'imaginer un tracé piétonnier pour la commune.

- ✓ L'emplacement réservé pour l'extension de l'école et l'espace commun à créer avec stationnement et mail central (végétation existante) sont maintenus, de même que la végétation existante.

Densité recherchée

Partie habitat : 8 logements à l'hectare donc **46 6** logements au total sur cette opération.

Accessibilité et voirie

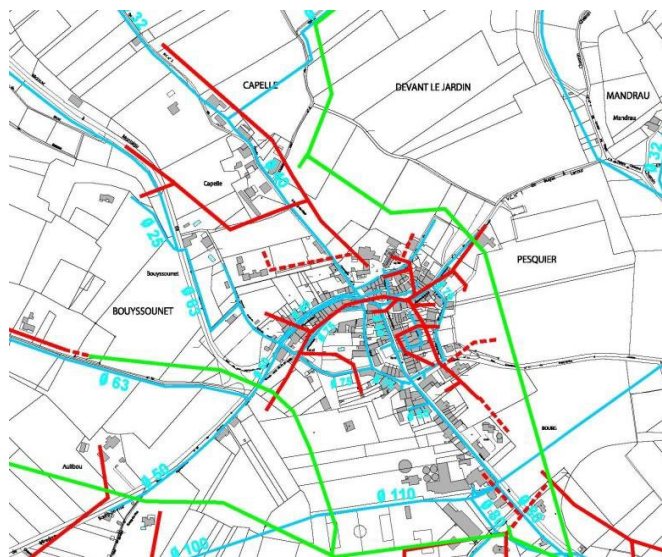
Les voies principales ainsi aménagées devront présenter une chaussée minimale de 5 m, accompagnée, d'un côté, d'un chemin de 1,5 m de Largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles, de l'autre d'une bande destinée au stationnement des véhicules.

Depuis la RD n°7 : un accès direct existe à aménager.

L'occasion sera donnée pour un réaménagement du stationnement autour de l'école également.

Depuis la VC n°11 : un accès peut être également aménagé depuis la voie communale n°11. ~~Enfin, un troisième accès, celui-ci piéton peut aussi être aménagé depuis la parcelle accueillant le monument aux morts.~~

Réseaux



Eau : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (Ø80 et 110)

Electricité : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (moyenne et basse tension). Transformateur à prévoir

Assainissement : pas raccordable au réseau public d'assainissement

Eaux pluviales : noue ou bassin de rétention des eaux de pluie à prévoir

Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS (bâche ou borne)

Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieur à 95 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique

Equipements

Un espace commun est prévu sous la forme d'un espace vert et d'une aire de stationnement.

Intégration paysagère

Aménagement d'un espace vert commun correspondant à 20% de l'unité foncière de l'opération.

A l'occasion de toute construction nouvelle ~~à usage d'habitation~~, une surface équivalente à 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être maintenue en espace vert et libre de toute construction.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre pour 200 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

Un traitement paysager devra également accompagner la voie structurante.

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Quercy blanc et Pays de Serres » annexée au règlement.

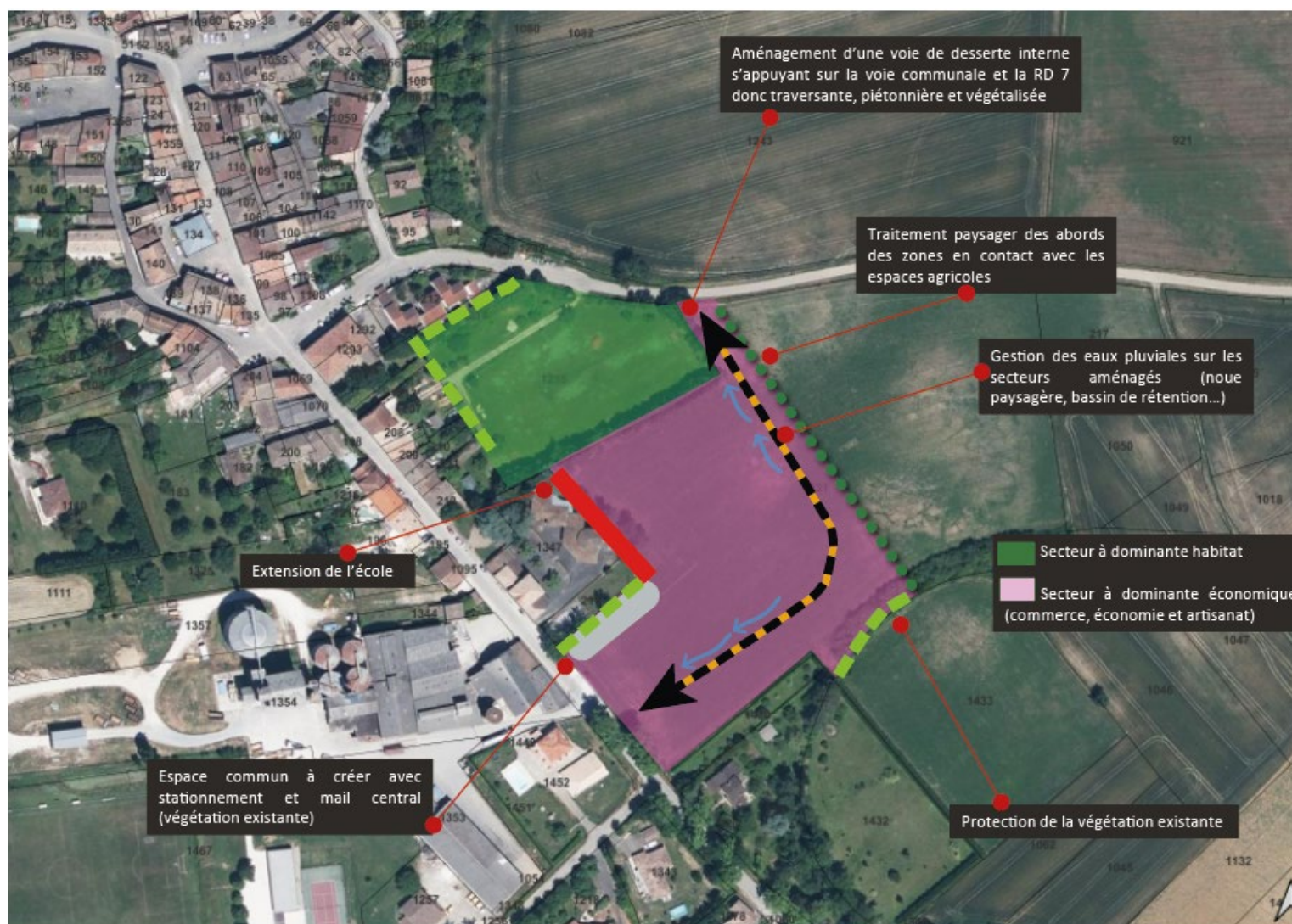


Figure 14 : Extrait de l'OAP Village modifiée, réalisation : Paysages

2. Mise à jour du règlement

Règlement écrit

- Explication : Ces modifications permettent d'adapter le document et les dispositions réglementaires aux dernières évolutions législatives

Intégration de l'article L 151-19 et suppression de l'article L.123-1-5.7° dans le règlement écrit :

- « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Intégration de l'article L 151-23 et suppression de l'article L.123-1-5.7° :

- « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime

d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Modification des Articles 5 et 14 dans le règlement écrit :

Non réglementé Supprimé par la loi ALUR

- ✓ **Explication** : La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

IV. Incidence du projet sur l'environnement

Voir la notice cas par cas jointe au dossier