

Envoyé en préfecture le 23/03/2022

Reçu en préfecture le 23/03/2022

Affiché le 23/03/2022

ID : 031-200072643-20220317-202213-DE

Berger
Levrault

PLUi approuvé le : 25 septembre 2017

Révision allégée n°4 approuvée le : 17 mars 2022



cœur & coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
des Terres d'Aurignac

Révision allégée n°4

 **MREnvironnement**
EIRL Mathilde Redon

atelier urbain
URBANISME | PAYSAGE | ARCHITECTURE

1. Notice de présentation



atelier urbain SEGUI & COLOMB

23 impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | contact@atelierurbain.net

Table des matières

1	CONTEXTE GENERAL	1
2	PRESENTATION DU PROJET	2
2.1	OBJET	2
2.2	SITUATION.....	2
2.3	INTERET DU PROJET	3
3	ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	4
3.1	OCCUPATION DU SOL	4
3.2	ENVIRONNEMENT.....	5
3.3	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	8
3.4	ACCESSIBILITE	9
4	FAISABILITE DE L'OPERATION	10
4.1	AU REGARD DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLUi.....	10
4.2	AU REGARD DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT.....	10
4.3	AU REGARD DE LA DESSERTE PAR LES RESEAUX	11
4.4	AU REGARD DES RISQUES ET DES NUISANCES.....	11
4.5	AU REGARD DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	11
4.6	AU REGARD DU REGLEMENT DU PLU	11
5	EVOLUTION DU PLU.....	12
5.1	L'ADAPTATION DU REGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES	12
5.2	L'ADAPTATION DU REGLEMENT – DISPOSITION REGLEMENTAIRES	13
5.3	TABEAU D'EVOLUTION DES SURFACES.....	18
6	INCIDENCES DE LA REVISION ALLEE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	19
6.1	LA CONSOMMATION D'ESPACE ET L'ETALEMENT URBAIN	19
6.2	LA PRESERVATION DES ZONES AGRICOLES, DE LA BIODIVERSITE, DES CONTINUITES ECOLOGIQUES, DES PAYSAGES, DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	19
6.3	LES RISQUES ET NUISANCES	20
6.4	LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	21
6.5	LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU	21

1 Contexte général

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Terres d'Aurignac a été approuvé par la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges le 25 septembre 2017.

Afin de permettre la réalisation d'un projet d'éco-tourisme sur la commune d'Alan, le conseil communautaire de la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges a décidé de procéder à une révision allégée du document d'urbanisme, par délibération du 04 juillet 2019.

Cette procédure a été retenue car les évolutions projetées :

- ⇒ Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi (le PADD) ;
- ⇒ Réduisent une zone agricole et une zone naturelle du PLUi (zones A et N).

Suite au décret n°2012-995 du 23 août 2012 et à la décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, les révisions allégées des documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat désignée à cet effet.

En application de ce texte, il s'avère que le PLUi des Terres d'Aurignac ne relève pas d'une évaluation environnementale systématique. La communauté de communes a donc saisi l'autorité environnementale le 20 mai 2020 afin de déterminer si le projet de révision allégée du PLUi est soumis ou non à évaluation environnementale.

Suite à cette saisine, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie a délivré, en date du 1^{er} juillet 2020, une décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme

2 Présentation du projet

2.1 Objet

L'objet de la révision allégée consiste en la création d'un lieu d'activités et d'accueil écotouristique, au lieu-dit Cantomerly sur la commune d'Alan. Ce projet, dénommé « Ecolieu du Merle enchanteur » est un projet familial qui a pour vocation de participer au développement local avec une forte dimension écologique.

Le projet doit se concrétiser par :

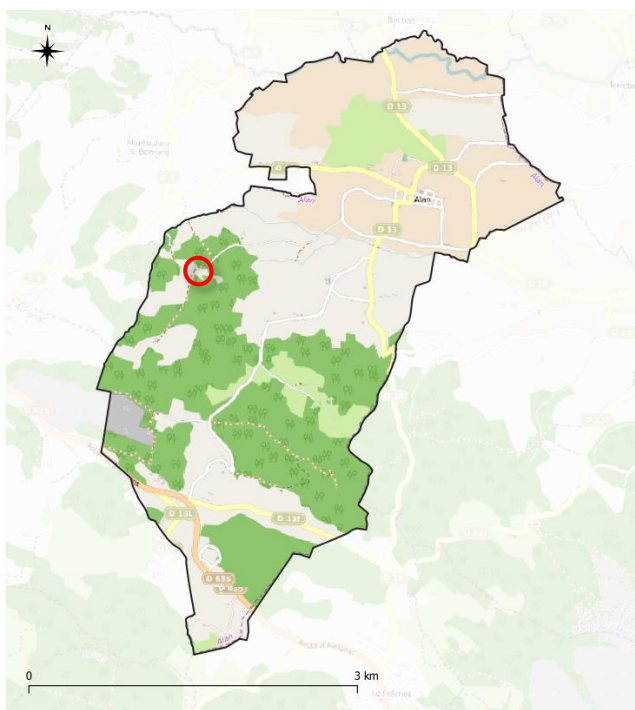
- La création d'un lieu d'accueil et d'activités : un hébergement touristique pour 6/8 personnes en extension de la maison d'habitation existante, trois petits hébergements insolites de type « zome » qui seront intégrés aux boisements environnants, une salle d'activités d'environ 50 à 75 m² et un espace de convivialité, avec notamment une piscine hors sol.
- L'animation d'une association (association « Ma bonne étoile », dont la vocation est d'organiser des événements (stages, ateliers, conférences...) notamment dans les domaines du bien-être et du développement personnel.

Le secteur concerné est actuellement classé en zones A et N. La réalisation du projet nécessite donc la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) sur une surface d'environ 8000 m².

2.2 Situation

Le secteur concerné par la révision allégée se situe au lieu-dit « Cantomerly », au sud-ouest du bourg, le long de la voie communale n°6 dite de Barbadoou.

Localisation du secteur concerné par la révision allégée



2.3 Intérêt du projet

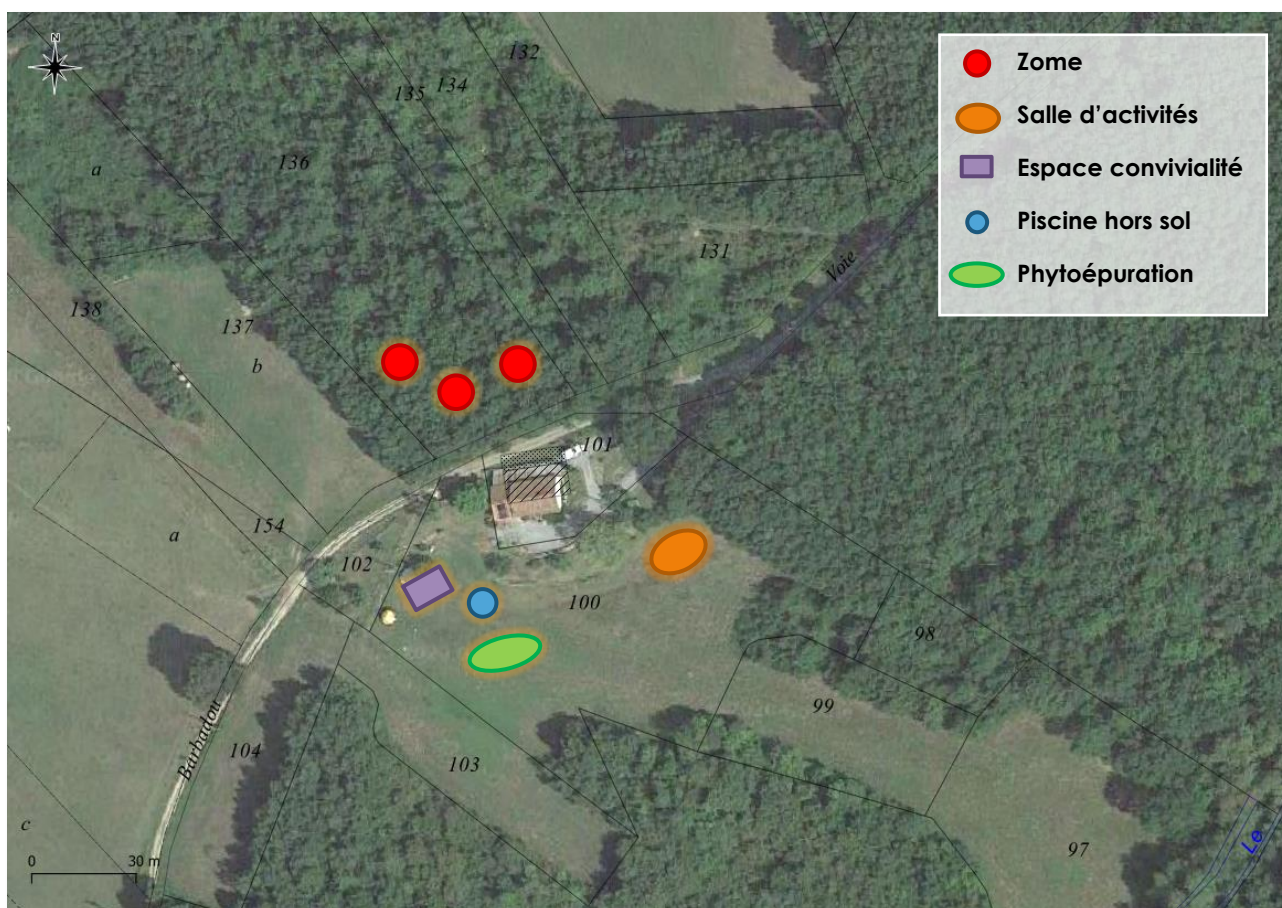
Ce projet contribue à développer l'activité touristique sur ce secteur de la Haute-Garonne et participe ainsi au développement local, porté par des valeurs écologiques et humanistes.

Outre les possibilités d'emplois liées directement à la construction des infrastructures, à l'entretien et à l'exploitation du lieu, le projet vise à établir des partenariats avec des acteurs locaux, afin de contribuer au développement économique et à la mise en valeur du territoire. Divers partenariats sont envisagés, tant avec des artisans et des producteurs locaux (restauration, produits fermiers, maraîchers, etc.) qu'avec des intervenants dans les domaines artistiques ou les pratiques corporelles.

Le projet comporte également une visée pédagogique puisqu'il sera ouvert aux écoles et aux associations, dans le cadre d'activités de découverte et de mise en valeur de l'environnement.

L'Ecolieu pourra enfin s'avérer être un partenaire de choix dans la mise en œuvre des actions du futur Parc Naturel Régional Comminges Barousse Pyrénées, en cours de préfiguration.

Localisation approximative des différents éléments du projet

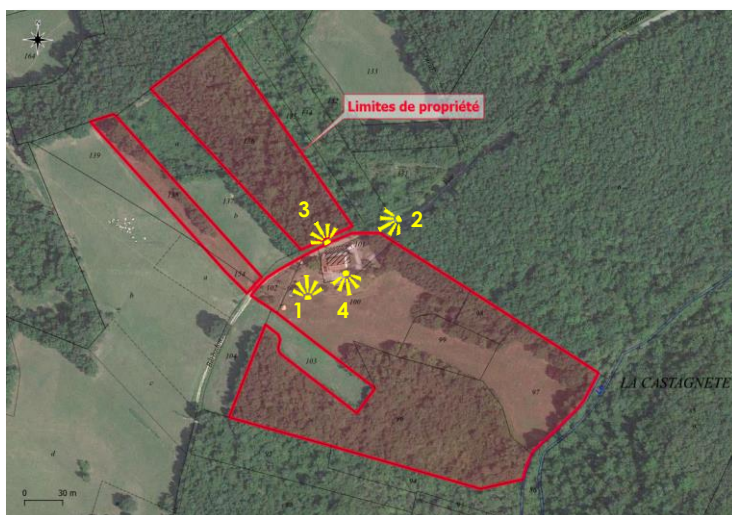


3 Analyse du site et de son environnement

3.1 Occupation du sol

Le secteur concerné par la révision allégée est aujourd'hui occupé par une maison d'habitation et son terrain de 4,5 ha, constitué de bois et de terres agricoles en friche, qui ne sont plus exploitées depuis plusieurs années.

Différents points de vue sur le site du projet



3.2 Environnement

3.2.1 Relief

Le secteur se situe à une altitude comprise entre 360 et 400m. Le point haut est localisé au niveau du boisement situé le long de la voie communale (nord-ouest) et la pente descend doucement vers le ruisseau de Bardoye (sud-est).

3.2.2 Milieux naturels

❖ Zones de protection du patrimoine naturel

La commune n'est concernée par aucun zonage de protection (Natura 2000, arrêté de protection de biotope, réserve naturelle, etc.).

Le site Natura 2000 le plus proche, « Vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne », se trouve à environ 4 kilomètres à l'est. Compte-tenu du projet et de la distance à ce site, aucun impact n'y est attendu.

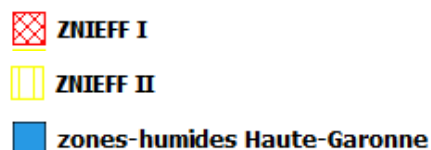
❖ Zones d'intérêt inventoriées

Le territoire communal est concerné par la présence d'une **ZNIEFF de type 2** (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) « Petites Pyrénées en rive gauche de la Garonne » et se situe en limite d'une **ZNIEFF de type 1** « Milieux humides et prairies de fauche de la vallée de la Louge au niveau de la confluence Nère-Louge ».

Plusieurs **zones humides** sont également recensées sur la commune par l'inventaire départemental des zones humides.



Toutefois, le secteur concerné par la révision allégée ne s'inscrit pas dans le périmètre d'une ZNIEFF et n'est pas concerné par des zones humides de l'inventaire départemental.



3.2.3 Paysage

Deux principales entités paysagères sont recensées sur le territoire intercommunal du PLUi, délimitées par la Louge, qui traverse ce territoire d'est en ouest :

- le nord de la Louge, dominé par les grands espaces cultivés et pâturés ;
- le sud de la Louge, davantage boisé.

La commune d'Alan se situe dans la partie du territoire intercommunal située au sud de la Louge. Les paysages sont caractérisés par des fonds de vallée cultivés et des versants laissant la place à des réseaux bocagers et des boisements.

Le projet se situe sur un haut de vallon avec un boisement en arrière-plan. Le bâtiment principal se situe au bord d'une voie du réseau secondaire (voie communale n°6 dite de Barbadou) également balisée comme chemin de randonnée.

Le secteur du projet est visible uniquement de loin et depuis une petite route en impasse située au nord de la carrière d'Aurignac (chemin rural dit de Capdebosc). Il n'est pas visible depuis Notre-Dame de Lorette, bien que celle-ci soit visible depuis le site projet.

Aperçu lointain sur Notre-Dame de Lorette depuis le site du projet



Aperçu lointain sur le secteur du projet depuis le chemin rural dit de Capdebosc



3.2.4 Bâti

Le bâti situé sur le secteur correspond à une maison d'habitation ancienne, de type R+1, s'ouvrant sur la vallée du ruisseau de Bardoye.

Aucun autre bâtiment n'est visible depuis ce site.

Vue sur la maison d'habitation

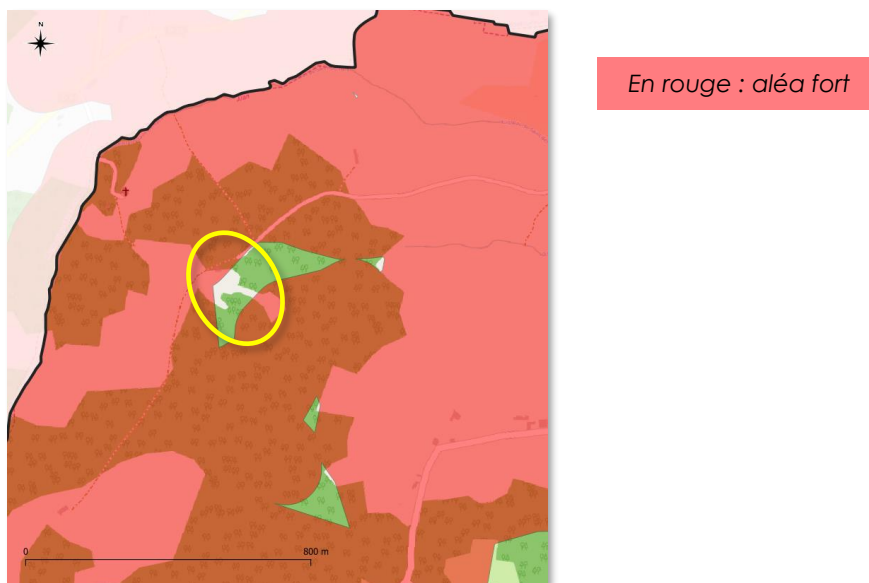


3.3 Risques naturels et technologiques

Le secteur concerné par le projet se situe en dehors de la zone inondable et présente un aléa fort en ce qui concerne l'exposition au **retrait-gonflement des argiles**, avec toutefois une enclave sans aléa défini.

L'ensemble du territoire communal est concerné par un PPR Sécheresse – tassements différentiels prescrit le 28 juin 2004 et toujours en cours d'élaboration.

Aléa retrait-gonflement des argiles sur le secteur du projet



La commune est concernée par un **risque de feu de forêt** qui concerne tout le massif des Petites Pyrénées selon le dossier départemental des risques majeurs. L'ensemble du département est également couvert par un Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI), approuvé par arrêté préfectoral du 25 septembre 2006 et renouvelé en 2019 pour la période 2019-2028.

Le secteur du projet est entouré de grands massifs forestiers et prévoit la construction de zones au sein d'un boisement : il peut donc être directement concerné par un risque de feu de forêt. Toutefois, d'après les cartographies, ce risque semble plutôt faible au droit du projet.

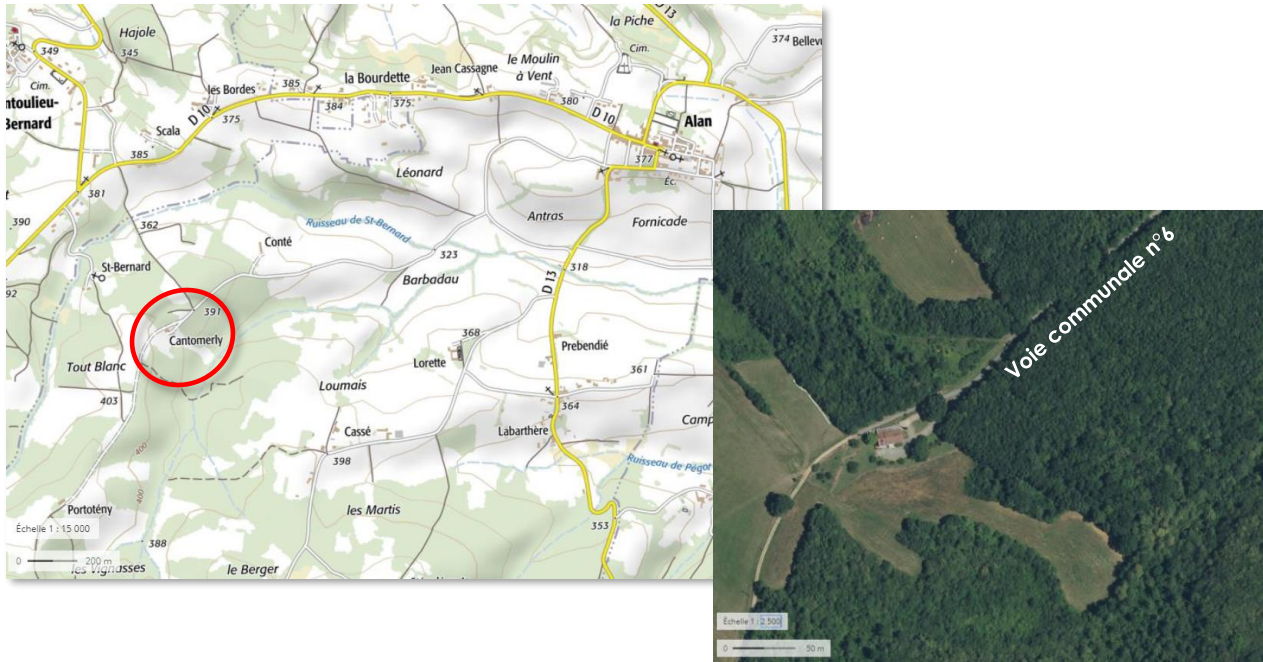
Le secteur n'est pas concerné par des risques technologiques.

3.4 Accessibilité

Le secteur est accessible depuis la voie communale n°6 dite de Barbadou, qui est goudronnée jusqu'au secteur du projet et se poursuit ensuite par un chemin de terre.

Cette voie communale est accessible depuis le sud du village d'Alan, à partir de la RD13.

Localisation du projet par rapport aux voies de communication



Vues sur la voie communale n°6 avant et après la maison d'habitation du site du projet



4 Faisabilité de l'opération

4.1 Au regard de la compatibilité du projet avec le PLUi

Le PADD du PLUi s'articule autour de trois grands axes de réflexion :

- I. Les Terres d'Aurignac, territoire d'accueil aux portes du Comminges et de l'aire toulousaine : poursuivre, organiser et maîtriser le développement urbain
- II. Les Terres d'Aurignac, un territoire rural Commingeois d'exception : préserver et valoriser les éléments du cadre de vie (milieux naturels, patrimoine bâti, urbain et rural, paysages...)
- III. Les Terres d'Aurignac, un territoire rural à vivre : accompagner le développement urbain (emplois, équipements, services...)

La mise en place d'un STECAL pour la réalisation d'un projet d'écotourisme ne porte pas atteinte aux orientations du PADD étant donné qu'il s'inscrit pleinement dans l'axe III et en particulier :

- ⇒ L'objectif n°1 « *Pérenniser et conforter le niveau d'équipements* ». Cet objectif affiche la volonté de « *Développer les équipements touristiques et de loisirs en adéquation avec le respect de l'environnement et des paysages* », en intégrant en particulier les projets de création d'équipements touristiques, et notamment d'hébergements.
- ⇒ L'objectif n°3 « *Favoriser le développement économique local* », en « *développant la vocation touristique* ». Cet objectif met en avant le fait que le territoire bénéficie d'un patrimoine naturel paysager et architectural de qualité, qu'il est important de valoriser. Il met l'accent sur la promotion d'un tourisme préservant et mettant en valeur les richesses du territoire, notamment en développant les activités autour du tourisme vert.

4.2 Au regard de la compatibilité du projet avec le SCoT

La Communauté de Communes Cœur & Coteaux du Comminges, et donc le territoire du PLUi des Terres d'Aurignac, adhèrent au Pays Comminges Pyrénées, PETR qui dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 04 juillet 2019.

L'axe 2 du DOO « *un territoire chargé d'histoire et préservé pour une offre touristique diversifiée* » traduit la stratégie adoptée en termes de développement touristique. Il met notamment en avant les objectifs de « *créer une offre touristique variée et complémentaire entre les différentes pratiques touristiques* » et de « *créer des synergies entre les filières et les acteurs du territoire* ».

Au regard de cet axe, la mise en place du STECAL pour la réalisation du projet d'écotourisme est compatible avec le SCoT, notamment à travers :

- la mesure de compatibilité C31 et les mesures recommandées R21 et R22, qui incitent les collectivités à favoriser les projets d'équipements touristiques avec des orientations en matière de développement durable (respect de la biodiversité, gestion de l'eau, etc.) et à soutenir des projets de diversification des activités touristiques ;
- la mesure de recommandation R28 qui donne aux intercommunalités la possibilité

d'accompagner des prestataires en vue d'une montée en gamme de leur offre touristique.

4.3 Au regard de la desserte par les réseaux

- Voirie : le secteur est directement accessible depuis la voie communale n°6, dite de Barbadou.
- AEP : le secteur bénéficie d'une desserte en eau potable satisfaisante pour la réalisation du projet. A noter que les zones ne disposeront pas individuellement d'eau courante : un espace collectif sanitaires/douche sera réalisé en extension de la maison d'habitation actuelle.
- Assainissement : non desservi par le réseau d'assainissement collectif, le secteur bénéficiera d'un assainissement autonome de type phyto-épuration, conçu pour 20 Equivalents Habitants.
- Réseau électrique : la desserte du secteur est à priori satisfaisante.
- Défense incendie : le secteur de Cantomerly, ainsi que celui voisin de Conte, ne sont protégés par aucune défense extérieure contre l'incendie. Questionné à ce sujet, le SDIS préconise l'installation par la commune d'une réserve incendie souple, d'une capacité de 30 m³, idéalement positionnée entre les deux hameaux. Le SDIS précise toutefois que la mise en œuvre du projet n'est aucunement liée à la réalisation de la défense extérieure contre l'incendie, étant donné qu'il ne s'agit pas d'un établissement recevant du public.

4.4 Au regard des risques et des nuisances

Le secteur est concerné par le risque de mouvements de terrain, lié au retrait et gonflement des argiles, ainsi que par le risque de feu de forêt.

Ces risques ne sont toutefois pas de nature à interdire de nouvelles constructions mais à encadrer leur réalisation.

4.5 Au regard des servitudes d'utilité publique

Le secteur n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

4.6 Au regard du règlement du PLU

Le secteur concerné par le projet est actuellement classé en zone A et en zone N du PLUi.

La zone A correspond à la zone destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone N correspond aux espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements.

A l'intérieur de ces zones, le bâti existant peut également évoluer (extensions modérée et annexes limitées) sans pour autant créer de nouvelles constructions.

Au regard de ces éléments, la réalisation du projet d'écotourisme nécessite de procéder à une révision allégée du PLUi, afin de mettre en place un STECAL spécifique au projet.

5 Evolution du PLU

5.1 L'adaptation du règlement – Documents graphiques

Afin de permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de mettre en place un STECAL afin d'autoriser localement, à titre exceptionnel, la réalisation des constructions nécessaires au développement de l'activité d'éco-tourisme.

Les modifications apportées au plan de zonage du PLUi correspondent donc à la création d'un secteur Nt, sur une surface de 8000 m², à la place de zones A et N.

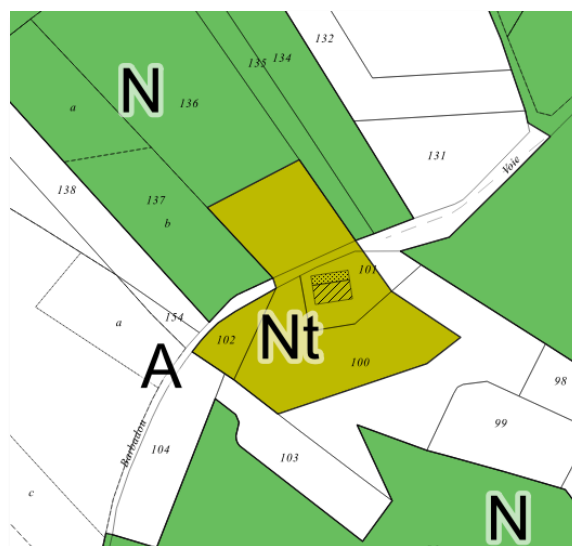
Ce secteur a été défini en concertation avec les porteurs de projet et prend en compte la philosophie de celui-ci. En effet, le projet repose sur deux volets :

- le volet éco-touristique, avec la création d'hébergements insolites et d'un gîte ;
- le volet évènementiel, avec l'accueil d'activités diverses (écologie, développement personnel...).

Il convenait donc de définir un périmètre permettant de créer différents secteurs sur un même lieu (hébergement/activités/installations annexes), distants les uns des autres afin de ménager l'intimité de chacun sur le futur site touristique (habitants/hôtes/stagiaires...).

De plus, ce projet repose sur une dimension écologique forte, avec un souci d'intégration à la nature, dans un espace préservé et ouvert sur le paysage. Il convenait donc de proposer un espace assez généreux, permettant de ménager une belle « respiration » au sein de l'environnement naturel, en maintenant une distance raisonnable (une cinquantaine de mètres) par rapport à l'habitation existante.

Extrait du zonage du PLUi sur la commune d'Alan, avant et après révision allégée



5.2 L'adaptation du règlement – Disposition règlementaires

La mise en place du secteur Nt nécessite une adaptation du règlement. Conformément à la réglementation, les évolutions apportées au règlement permettent :

- de préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- de fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

5.2.1 En-tête de la zone N

PLUi actuel	Proposition de modification
Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les ensembles suivants : - N : secteurs naturels « stricts » - Nph : secteurs naturels photovoltaïques - Ne : secteur accueillant le centre d'enfouissement	Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les ensembles suivants : - N : secteurs naturels « stricts » - Nph : secteurs naturels photovoltaïques - Ne : secteur accueillant le centre d'enfouissement - Nt : secteur d'activités et d'accueil éco-touristiques

- ⇒ L'objectif de la rédaction est de distinguer ce secteur des autres secteurs instaurés au sein de la zone N.

5.2.2 Article N 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

PLUi actuel	Proposition de modification
Sont interdites les constructions et installations à usage : - d'exploitations agricoles ou forestières autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'habitations autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'hébergements hôteliers autres que celles mentionnés à l'article 2 - de commerces autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'artisanat autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'entrepôts autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'industrie	Sont interdites les constructions et installations à usage : - d'exploitations agricoles ou forestières autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'habitations autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'hébergements hôteliers et touristiques autres que celles mentionnés à l'article 2 - de commerces autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'artisanat autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'entrepôts autres que celles mentionnés à l'article 2 - d'industrie

- ⇒ L'objectif étant d'autoriser les constructions à vocation touristique, l'usage d'hébergement hôteliers et touristiques est précisé, étant donné qu'il s'agit d'une destination précise figurant dans le code de l'urbanisme.

5.2.3 Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PLUi actuel	Proposition de modification
[...] <u>Dans la zone N, (hors secteurs Nph et Ne) :</u> Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après : ▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ▪ Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation ▪ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ▪ L'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m² de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition : ○ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ; ○ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. ▪ Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de la construction principale. ▪ le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes : ○ l'habitat, ○ L'hébergement hôtelier (gîtes,...) ; ○ L'artisanat ▪ Sur la commune de Boussan, dans le secteur entourant l'élément remarquable LPF12, sont autorisés les travaux d'aménagement des abords du site et de son accès, ainsi que des travaux de	[...] <u>Dans la zone N, (hors secteurs Nph, Ne <u>et Nt</u>) :</u> Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après : ▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ▪ Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation ▪ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ▪ L'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m² de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition : ○ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ; ○ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. ▪ Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de la construction principale. ▪ le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes : ○ l'habitat, ○ L'hébergement hôtelier (gîtes,...) ; ○ L'artisanat ▪ Sur la commune de Boussan, dans le secteur entourant l'élément remarquable LPF12, sont autorisés les travaux d'aménagement des abords du site et de son accès, ainsi que des travaux de

confortement des bâtis existants du château en ruine. » <u>Dans le seul secteur Nph, seules sont autorisés :</u> ▪ Les constructions et installations liées à la production d'énergie photovoltaïque ▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif <u>Dans le seul secteur Ne, seuls sont autorisés :</u> ▪ Les entrepôts ▪ Les constructions et installations liées à une activité de déchetterie ou de centre d'enfouissement ▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	confortement des bâtis existants du château en ruine. » <u>Dans le seul secteur Nph, seules sont autorisés :</u> ▪ Les constructions et installations liées à la production d'énergie photovoltaïque ▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif <u>Dans le seul secteur Ne, seuls sont autorisés :</u> ▪ Les entrepôts ▪ Les constructions et installations liées à une activité de déchetterie ou de centre d'enfouissement ▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif <u>Dans le seul secteur Nt, seules sont autorisées :</u> ▪ L'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m² de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLUi), à condition : ○ que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ; ○ que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. ▪ Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages...) sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de la construction principale. ▪ Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et/ou liées aux activités et à l'accueil éco-touristiques, à condition qu'elles ne dépassent pas un total de 250 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. ▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ▪ Toute extension du projet éco-touristique sera soumise à une réévaluation de la capacité de la Défense Incendie exigible sur le secteur.
---	--

⇒ L'objectif est d'autoriser les constructions liées au projet d'écotourisme au sein du secteur Nt. Il a été fixé une surface de plancher maximale de 250 m², en concertation

avec les porteurs de projet et les surfaces projetées : salle d'activités : 50 à 75 m² ; zones : 17 m² chacun ; espace de convivialité : 30 m² ; gîte en extension de la maison : 80 m², dont une partie est déjà existante sous forme d'un appentis ; soit un total d'environ 236 m² dans le cas d'une construction de trois zones. Une marge a été prise par rapport aux surfaces projetées à l'heure actuelle afin de ne pas bloquer l'évolution du projet dans sa phase de conception, et d'anticiper une extension raisonnable de l'activité au cours du temps (un zone supplémentaire par exemple). L'emprise au sol maximale autorisée correspond ainsi à 3,1% de la superficie du STECAL.

Le secteur Nt accueillant également une habitation, les dispositions règlementaires instaurées au sein de la zone N concernant les extensions et les annexes aux habitations sont reportées au sein du secteur Nt.

Il est également précisé que toute extension du projet éco-touristique sera soumise à une réévaluation de la capacité de la Défense Incendie exigible sur le secteur, afin que l'évolution du projet prenne en compte ce besoin, dans l'éventualité où il pourrait appartenir à la catégorie « établissement recevant du public ».

5.2.4 Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

PLUi actuel	Proposition de modification
Non réglementé	Se reporter à l'article N 2 du règlement

- ⇒ L'article n'est pas « non réglementé » puisque des dispositions sont incluses dans l'article N 2 afin de contrôler l'implantation des constructions sur une même propriété, en particulier les annexes aux habitations.

Ces dispositions sont maintenues à l'article N 2, sans être reportées à l'article N 8, afin de conserver la structure du règlement en place.

5.2.5 Article N 9 : Emprise au sol des constructions

PLUi actuel	Proposition de modification
<u>Dans la zone N :</u> Non réglementé <u>Dans les seuls secteurs Nph et Ne :</u> L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 10% de la superficie totale du terrain.	<u>Dans la zone N :</u> Se reporter à l'article N 2 du règlement <u>Dans les seuls secteurs Nph et Ne :</u> L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 10% de la superficie totale du terrain. <u>Dans le seul secteur Nt :</u> Se reporter à l'article N 2 du règlement

- ⇒ L'article n'est pas « non réglementé » puisque des dispositions sont incluses dans l'article N 2 afin de contrôler l'emprise au sol des constructions et des annexes. Il est également ajouté un paragraphe concernant le STECAL mis en place, rappelant que les règles sont édictées à l'article N 2.

Ces dispositions sont maintenues à l'article N 2, sans être reportées à l'article N 9, afin de conserver la structure du règlement en place.

5.2.6 Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

PLUi actuel	Proposition de modification
[...] <u>Dans la zone N, (hors secteurs Nph et Ne) :</u> La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage (R+1+c). <u>Dans le secteur Nph :</u> La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage. <u>Dans le secteur Ne :</u> La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. [...]	[...] <u>Dans la zone N, (hors secteurs Nph et Ne) :</u> La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage (R+1+c). <u>Dans le secteur Nph :</u> La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage. <u>Dans le secteur Ne :</u> La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. <u>Dans le secteur Nt :</u> La hauteur des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et/ou liées aux activités et à l'accueil éco-touristiques est limitée à 5 mètres au faîtage. [...]

- ⇒ La mise en place du STECAL nécessite l'instauration de dispositions spécifiques afin de contrôler la hauteur des constructions liées au projet d'éco-tourisme autorisées.

La hauteur des bâtiments liés au projet est limitée à 5 mètres au faîtage. Cette hauteur a été fixée en concertation avec les porteurs de projet, en laissant une marge par rapport à ce qui est effectivement projeté à l'heure actuelle.

En revanche, en ce qui concerne les éventuelles extensions ou annexes à l'habitation, la hauteur réglementée dans la zone N reste inchangée et continue de s'appliquer.

5.3 Tableau d'évolution des surfaces

La modification du zonage, avec création d'un secteur Nt, induit l'évolution suivante du tableau des surfaces du PLUi :

PLUi avant révision allégée

Bilan des surfaces par type de zones (en ha)		
UA	136,63	
UB	131,08	
UE	27,56	
UX	4,92	
UT	2,34	
Total zones urbaines	302,54	1,6 %
AU	37,70	
AU0	4,79	
AUE	2,018	
AUX	4,56	
Total zones à urbaniser	49,13	0,3 %
A	13 978,79	
Ap	236,23	
At	1,26	
Total zones agricoles	14 216,28	73,6 %
N	4 690,66	
Ne	37,39	
Nph	10,74	
Total zones naturelles	4 738,79	24,5 %
TOTAL	19 307	

PLUi après révision allégée

Bilan des surfaces par type de zones (en ha)		
UA	136,63	
UB	131,08	
UE	27,56	
UX	4,92	
UT	2,34	
Total zones urbaines	302,54	1,6 %
AU	37,70	
AU0	4,79	
AUE	2,018	
AUX	4,56	
Total zones à urbaniser	49,13	0,3 %
A	13 978,21	
Ap	236,23	
At	1,26	
Total zones agricoles	14 215,70	73,6 %
N	4 690,44	
Ne	37,39	
Nph	10,74	
Nt	0,80	
Total zones naturelles	4 739,37	24,5 %
TOTAL	19 307	

A noter que la modification des surfaces a été établie à partir du tableau des surfaces présent dans le rapport de présentation du PLUi approuvé en 2017. Les surfaces de ce tableau varient légèrement par rapport aux surfaces calculées sous logiciel SIG à partir des couches SIG du zonage, fournies par le maître d'ouvrage.

6 Incidences de la révision allégée sur l'environnement

6.1 La consommation d'espace et l'étalement urbain

L'objet de la révision allégée concerne la création d'un lieu d'activités et d'accueil éco-touristiques. Le projet va se traduire par la création :

- d'un hébergement touristique pour 6/8 personnes d'environ 80 m² (réaménagement et léger agrandissement (+ 15 m²) d'un appentis existant tout le long de la façade nord de la maison ;
- de plusieurs petits hébergements insolites de type « zome » (au moins trois), de 17 m² chacun, qui seront intégrés aux boisements environnants, l'idée du projet étant de conserver l'environnement boisé ;
- d'une salle d'activités (de type abri couvert) d'environ 50 m² (75 m² maximum) ;
- d'un espace de convivialité d'environ 30 m².

Les constructions nouvelles seront réalisées sur les espaces libres et régulièrement entretenus des parcelles actuellement classées en zone A ou au sein du boisement classé en zone N (pour les trois zomes). Le projet génère ainsi une consommation foncière très limitée sur un espace agricole ou naturel.

De plus, les bâtiments prévus dans le cadre du projet sont de dimensions réduites. A l'exception du gîte, ils seront tous construits sur des structures de type pilotis, afin de minimiser l'impact des constructions sur les sols et les rendre démontables en fin d'activité. A terme, la consommation foncière qui en résulte serait considérée comme très faible.

⇒ **La révision allégée entraîne une consommation d'espaces agricoles ou naturels très limitée et aucun étalement urbain.**

6.2 La préservation des zones agricoles, de la biodiversité, des continuités écologiques, des paysages, du patrimoine naturel et culturel

Les incidences de la révision allégée en ce qui concerne la préservation des zones agricoles, de la biodiversité, des continuités écologiques, des paysages, du patrimoine naturel et culturel sont très réduites, en effet :

- Les parcelles non boisées concernées par le projet correspondent à des espaces entretenus existants ;
- La construction de trois zomes en zone boisée va entraîner un défrichement mineur ne remettant pas en cause la fonctionnalité du boisement : le défrichement sera restreint à l'emplacement des zomes, et leur localisation prendra en considération la densité du boisement afin de limiter le plus possible le nombre de tiges à couper pour leur implantation. Ainsi, l'article 13 du règlement de la zone N, qui précise que « *Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes* » sera respecté. A noter également que les produits des futures coupes seront laissés sur place sous forme de tas de bois pouvant accueillir des espèces forestières liées au bois mort. Les produits de coupe

plus fins seront conservés dans le jardin pour un usage ultérieur (projet de potager en permaculture).

Exemple de tas de bois produit dans le cadre du défrichage et apprentis qui va être transformé en gîte



- Le projet prévoit la mise en place d'un plan de gestion de la biodiversité à construire en partenariat avec des écologues, un travail avec l'exploitant agricole et les chasseurs pour la préservation de la biodiversité ordinaire... Le projet prévoit aussi la mise en œuvre d'activités de sensibilisation à la protection de l'environnement et de la biodiversité. L'impact sur la biodiversité locale devrait être plutôt positif.
- Concernant l'impact paysager, le projet est très peu visible depuis d'autres points de vue des environs. Les infrastructures prévues seront pour la majorité en bois. Les zones seront intégrés dans l'espace boisé et donc visibles uniquement depuis le chemin longeant l'habitation actuelle. La salle d'activité sera une structure ouverte (terrasse + toit) fermée uniquement en cas de mauvais temps par des structures amovibles (bâches ou autres). L'appentis qui sera aménagé en gîte se trouve sur la façade nord de la maison et est donc principalement visible depuis le chemin longeant la maison. L'impact sur le paysage apparaît ainsi très limité.
- Le projet n'a pas d'impact sur les milieux agricoles puisque les parcelles classées en zone A situées dans le périmètre du STECAL ne sont plus cultivées depuis longtemps. A noter que les propriétaires ont passé un accord avec un agriculteur local pour qu'il puisse utiliser occasionnellement le terrain situé dans la continuité immédiate du STECAL comme pâturage pour ses vaches.

→ La révision allégée n'entraîne pas d'impact significatif sur la préservation des zones agricoles, de la biodiversité, des paysages, et du patrimoine naturel et culturel.

6.3 Les risques et nuisances

Le secteur de projet est concerné par : un risque sismique faible, un risque fort de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles), à l'exception d'une enclave sans aléa identifié, et un risque de feu de forêt (plutôt faible à priori) étant donné qu'il est localisé à proximité de massifs forestiers à risque.

Les précautions habituellement suivies pour ce type de risques devront être mises en place, notamment les prescriptions du PPR sécheresse, une fois celui-ci approuvé, et les

préconisations de prévention du Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies, approuvé par arrêté préfectoral du 25 septembre 2006 et renouvelé en 2019. Une protection incendie appropriée sera notamment vue avec le SDIS, dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

A noter que le secteur de projet n'est pas concerné par un risque d'inondation, présent sur d'autres secteurs de la commune.

→ **La révision allégée n'a pas d'impact notable sur les risques et les nuisances.**

6.4 Les consommations énergétiques et le changement climatique

Le projet de révision allégée ne remet pas en cause les choix retenus lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2017, car il n'a qu'un très faible impact sur l'évolution des consommations énergétiques et sur le changement climatique. Cet impact sera principalement lié aux allées et venues des personnes venant se ressourcer sur le site. A noter que le projet se situe près de la gare de Boussens (environ 10-15 minutes), ce qui facilite l'accès en train. Les porteurs de projet proposent d'ailleurs de faire la navette jusqu'à la gare en cas de besoin.

→ **La révision allégée n'a pas d'impact notable sur la consommation d'énergie et le changement climatique.**

6.5 La préservation de la ressource en eau

Le projet de révision allégée ne remet pas en cause les choix retenus lors de l'élaboration du PLUi approuvé en 2017, en ce qui concerne la préservation de la ressource en eau. Le développement de l'activité va entraîner une petite augmentation de la consommation d'eau liée à l'usage quotidien des personnes venant loger temporairement sur le site. Cette consommation additionnelle peut être considérée comme négligeable à l'échelle de la commune. Par ailleurs, il est prévu la mise en place d'un dispositif de collecte des eaux de pluie (cuve enterrée).

Les activités prévues dans le cadre du projet ne sont pas de nature à entraîner une pollution de la ressource en eau (conférences, ateliers de sensibilisation, stages sur le développement personnel...).

Le projet n'entraîne pas d'imperméabilisation des sols. En effet, l'extension de la maison correspond à un appentis déjà existant, et tous les nouveaux bâtiments prévus dans le cadre du projet seront construits sur pilotis. Ainsi, l'impact au sol est limité à la seule emprise des plots de fondation des pilotis, et toutes les structures sont réversibles. Le risque lié au ruissellement d'eaux pluviales jusqu'au cours d'eau situé en contre-bas peut être considéré comme nul.

Concernant la gestion des eaux usées, le projet prévoit la création d'un dispositif de phytoépuration permettant de traiter l'ensemble des eaux usées produites par les personnes accueillies sur le site.

→ **La révision allégée n'a pas d'impact sur la préservation de la ressource en eau.**