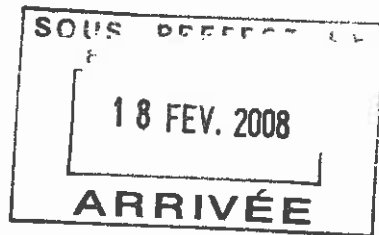


B1/RS2

DEPARTEMENT DU TARN



**COMMUNE DE
BOUT DU PONT
DE L'ARN**

**2^{ème} REVISION SIMPLIFIEE
3^{ème} MODIFICATION**

Approuvées le
29 JAN. 2008

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

valant plan local d'urbanisme depuis le 1er avril 2001

**RAPPORT DE PRESENTATION
DE LA 2^{ème} REVISION SIMPLIFIEE**

Préambule *(avant approbation)*

La délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2006 mentionne la mise en œuvre d'une procédure de 2^e révision simplifiée portant sur les sites de "L'Estrade Haute", "La Combe" et "Coucourens".

Lors de la réunion d'examen conjoint du 19 septembre 2007, plusieurs personnes publiques ont émis un avis défavorable au projet d'extension de la zone constructible de "L'Estrade Haute" et "Coucourens". Prenant acte de cet avis défavorable, la commune a décidé de ne pas donner suite à la procédure sur ces deux sites. Cette décision a été mentionnée au rapport de présentation soumis à enquête publique. Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 19 septembre 2007 était joint au dossier soumis à enquête publique.

Le site de La Combe



Localisation

Le site de La Combe est localisé entre Coucourens au sud-est et Cucussac au nord-est.

Comme son nom l'indique, il s'agit d'une combe présentant une pente vers le sud-ouest pour la direction générale et vers le nord-ouest en direction d'un ruisseau collecteur des eaux de pluies d'un petit bassin versant. Le site est divisé en deux parties : au nord un terrain en taillis, au sud une prairie issue d'un défrichement.

L'ensemble du site objet de l'extension de la zone NB recouvre une superficie d'environ 1 ha.

Etat initial de l'environnement

Type de végétation et de milieux

La partie plantée du site est un taillis avancé issu d'une pousse spontanée faisant suite au délaissement du terrain. Il est composé principalement de châtaigner et de quelques chênes. En bordure du chemin, une haie est faite de houx et de quelques arbres. Elle se distingue du reste des plantations.

La parcelle ouest est une prairie issue du déboisement du terrain. Une haie qui le bordait a également disparu.

La faune

Le caractère boisé d'un site étendu s'inscrivant de part et d'autre d'une combe réceptacle d'un petit bassin versant est propice à l'abri d'une faune diversifiée. Aucune faune protégée n'est recensée sur la zone.

Comme les autres bois de la commune, les grands mammifères (chevreuils, sangliers) peuvent être présents ; la, petite faune comprend le lièvre, le hérisson, divers mustélidés (belette, fouine..) et divers petits rongeurs.

Les activités humaines

Seule la parcelle ouest est l'objet d'une prairie. Aucune activité n'est exercée sur la partie nord.

Quelques constructions récentes ont été réalisées dans la prairie sise au sud du chemin qui longe le site.

Pollutions et nuisances

Le site n'est source d'aucune pollution.

Cadre de vie, patrimoine



Le taillis dans sa partie ouest



La lisière du taillis en bord de chemin

Le site d'extension de la zone NB s'inscrit dans la continuité d'un habitat pavillonnaire réalisé de manière diffuse. Les évolutions récentes en matière de plantations montrent d'une part un renforcement de la végétation arbustive lorsqu'il y a déprise agricole prolongée, d'autre part une disparition du couvert boisé.

La haie bordant le chemin, qui a disparu plus récemment dans sa partie sud, révèle un intérêt.



La prairie au sud

Risques majeurs

Le caractère boisé de l'environnement crée une sensibilité particulière au risque de feu de forêt. Le plan départemental de protection de la forêt contre le risque incendie est en cours de réalisation.

Les infrastructures

La voirie

Le site est desservi à partir du chemin du Sicardas par un accès privatif commun à plusieurs constructions. D'une emprise confortable, cet accès apparaît cependant suffisant, y compris pour les véhicules de secours.

L'eau potable – La défense incendie

La canalisation publique se situe sur le chemin du Sicardas. Elle dispose d'un diamètre de 125 mm.

Une borne incendie est installée en octobre 2007 au carrefour de cette voie publique et le chemin d'accès. 300 mètres séparent l'extrémité ouest du site de la borne.

L'assainissement collectif

Le site n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif.

Le P.O.S. en vigueur

Le site dispose d'un statut de zone NC. La partie en taillis n'est pas couverte par une protection d'espace boisé classé au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Le projet - Les objectifs de la commune

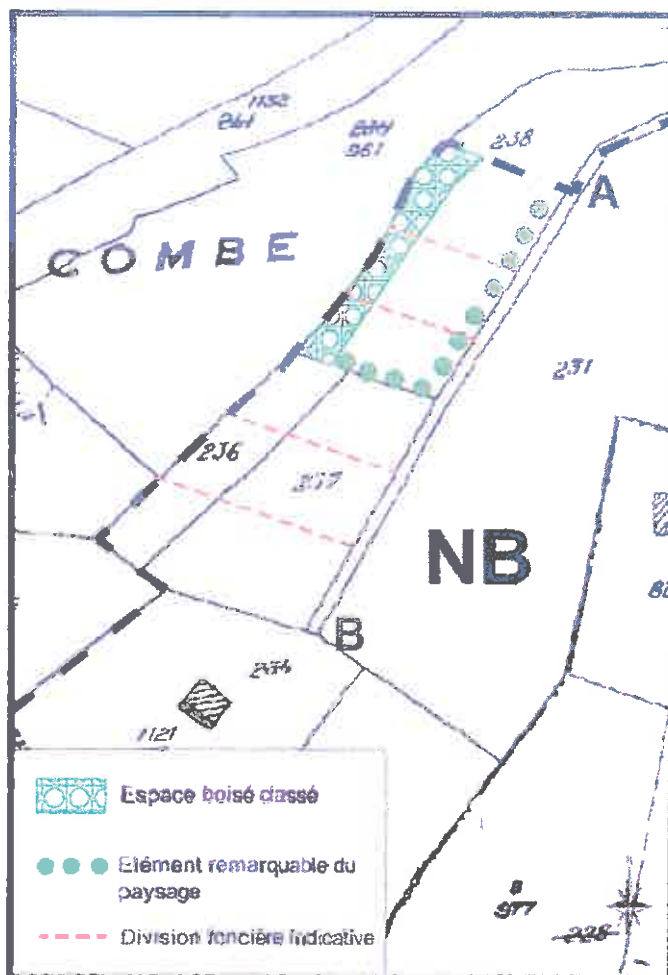
Il s'agit d'étendre la zone constructible NB pour une superficie d'environ 10 000 m². Cette extension répond à plusieurs objectifs dans l'intérêt général de la commune.

- La commune a investi pour réaliser les réseaux d'eau, d'électricité, de protection incendie et de téléphone sur le chemin du Sicardas (route de Coucourens à Cucussac) d'une part, et sur un soixantaine de mètres sur la chemin desservant "La Combe". La rentabilisation de cet investissement s'impose à la commune. La rive est de la voie AB (repérée au schéma ci-dessous) a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme récent dégageant 5 terrains à bâtir. Le développement de la construction sur la rive ouest du même chemin vient renforcer cette possibilité d'amortissement. Cette rentabilisation passe par une densification compatible avec le site d'extension.

- L'école de la commune est en situation de devoir fermer une classe si les effectifs scolarisés ne retrouvent pas un niveau suffisant. L'urbanisation du site de "La Combe" vient renforcer les espoirs issus de l'opération de lotissement de "Métairie Neuve" récemment autorisée.

Le projet d'aménagement de la commune

La rive est de la voie AB mentionnée ci-dessous et au plan de zonage a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme récent. Le projet communal de la 2^e révision simplifiée ne concerne en conséquence que le site d'extension.



Les principes qui sous-tendent ce projet sont les suivants :

- Obliger à une meilleure utilisation du sol : le règlement impose une largeur minimale et une largeur maximale de façade sur voie.
- Préserver la lisière existante : mise en œuvre de l'article L123-1,7° du code de l'urbanisme (dans sa rédaction antérieure à la loi du 13 décembre 2000)
- Protection de la périphérie plantée existante en rive du ruisseau d'une part et au nord du site d'extension par la création d'un espace boisé classé (disposition mentionnée à la 3^e modification)
- Traitement des clôtures
- Implantation des constructions par rapport à la voie AB

Les changements apportés au plan de zonage

- Il est procédé à une extension de la délimitation de la zone NB. La zone étendue se répartit à part à peu près égale entre une parcelle en taillis et une parcelle sans couvert arbustif.

Le motif du changement apporté : il s'agit de permettre la réalisation d'environ 6 terrains à construire.

- Il est créé un espace boisé classé en rive est du ruisseau.

Le motif du changement apporté : il s'agit de protéger la rive du ruisseau.

- La lisière du taillis est soumise aux dispositions de l'article L123-1, 7° du code de l'urbanisme.

Le motif du changement apporté : il s'agit de l'article L123-1,7° dans sa rédaction antérieure à la loi du 13 décembre 2000, conformément au premier alinéa de l'article L123-19. Le caractère et l'intérêt de cette lisière ont été soulignés ci-dessus. Les travaux susceptibles de modifier les éléments repérés sont soumis à déclaration préalable (article R. 421-23 du code de l'urbanisme). Il conviendra d'autoriser, tout en les minimisant, les suppressions de lisière nécessaire à la création de l'accès au terrain.

S'agissant des clôtures, qui font l'objet d'un complément rédactionnel au règlement, il est souhaitable qu'elles soient localisées en arrière de la lisière conservée.

Les changements apportés au règlement de la zone NB

Article NB 1

Il est ajouté un paragraphe D, instituant une marge de recul par rapport à l'espace boisé classé créé par la présente 2^e révision simplifiée.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une distance de sécurité au regard du risque feu de forêt. La disposition ne concerne pas les piscines et locaux de piscines.

Article NB 4

Il est introduit au paragraphe 2.2 une disposition prenant en compte l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

Le motif du changement apporté : le site d'extension n'est pas couvert par cette carte. Cette disposition est à corréliser avec la suppression de la taille minimale de terrain (Article NB 5 ci-dessous)

Article NB 5

- Il n'est plus fait état d'une taille minimale de terrains. Il est mentionné que ceux-ci devront présenter des caractéristiques adaptées à la mise en place et au bon fonctionnement d'un système d'assainissement non collectif.

Le motif du changement apporté : l'objectif est de permettre une utilisation économe du sol chaque fois que les caractéristiques du sol et du sous-sol le permettent.

- Il est ajouté un paragraphe 3 précisant la largeur minimale et la largeur maximale de façade des terrains. Celle-ci ne pourra ni être inférieure à 20 mètres ni être supérieure à 30 mètres.

Le motif du changement apporté : l'objectif est double. Il s'agit d'une part de parvenir à une meilleure utilisation du sol (pas de largeur de parcelle trop grande), d'autre part de disposer d'un traitement de façade en harmonie avec le caractère des lieux (pas de succession d'accès à des terrains sis en deuxième rang par rapport à la voie d'accès). Ce dispositif aboutit à réaliser au moins six lots (dans le cas d'un lotissement).

Article NB 6

Il est mentionné que la voie AB repérée au plan de zonage fait partie des "autres voies".

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une mention de précaution.

Article NB 7

Il est précisé que les constructions ne pourront être implantées en limite séparative lorsqu'un élément remarquable du paysage y est localisé.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une position de cohérence eu égard au souci de préservation de la lisière.

Article NB 11, paragraphe 2.3

Il est ajouté un paragraphe B précisant le traitement des clôtures.

Le motif du changement apporté : l'objectif est de rester en harmonie avec le caractère des lieux et ne pas introduire une minéralisation excessive.

Article NB 15

L'article est supprimé.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

La prise en compte de l'environnement

Végétation et milieux

L'extension de la zone NB est de nature à entraîner la suppression d'une partie du taillis existant pour l'implantation des constructions et de leurs abords.

Des dispositions sont prises pour en réduire les effets. D'une part le classement à conserver des plantations en rive du ruisseau (cf plan de zonage); d'autre part, la soumission à l'article L123-, 7° du code de l'urbanisme, au titre d'éléments

remarquables du paysage, de la lisière en bordure du chemin existant et de la parcelle en prairie (cf plan de zonage); enfin le traitement particulier des clôtures (cf article NB 11, § 2.2, B). Ce traitement s'étendra d'ailleurs au deux rives du chemin.

La faune

La localisation très en marge et dans une continuité bâtie du site constructible, son usage résidentiel envisagé, sa faible importance n'apparaissent pas de nature à porter atteinte de manière grave à la faune existante et à son habitat.

Pollutions et nuisances

L'occupation du sol envisagée n'apparaît pas source de nuisances ni de pollutions nouvelles. L'assainissement sera non collectif. Le réceptacle des eaux usées est le ruisseau qui longe le site à l'ouest. Le caractère planté de la combe apparaît de nature à favoriser une autoépuration.

Cadre de vie et patrimoine.

L'introduction de constructions nouvelles dans un espace planté d'une part, dans un espace largement ouvert d'autre part apparaît de nature à modifier le site. La préservation de la lisière, le dispositif particulier concernant les clôtures visent à éviter une mutation urbaine brutale et totale du paysage de la voie.

Le risque feu de forêts

La proximité d'une borne incendie autorise une défense du site. Par ailleurs, est préconisé un recul des constructions (autres que les piscines) d'au moins 10 mètres de la limite de l'espace boisé classé mentionné au plan de zonage.