



URBanisme Aménagement  
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac  
81600 GAILLAC  
05.63.41.18.43  
sebastien.charruyer@urba2d.com

## Département du Tarn

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BUSQUE

Modification simplifiée N°1 du PLU

Approuvée en Conseil Communautaire en date du 16 septembre 2024

M. le Président : Paul SALVADOR

## 2. RAPPORT DE PRESENTATION

**SOMMAIRE**

<b>1.</b>	<b><u>PREAMBULE</u></b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b><u>PROCEDURE</u></b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b><u>LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS</u></b>	<b>4</b>
3.1.	ADAPTER L'ARTICLE 6 DE LA ZONE U2.	4
3.2.	ADAPTER L'ARTICLE 6 DE LA ZONE U3.	6
3.3.	ADAPTER L'ARTICLE 2 DU SECTEUR A3.	7
3.4.	ADAPTER L'ARTICLE 9 DES SECTEURS A1 ET A3.	9
3.5.	ADAPTER L'ARTICLE 10 DE LA ZONE A.	9
<b>4.</b>	<b><u>TABLEAU DE SURFACE DES ZONES</u></b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b><u>COMPATIBILITE DU PROJET</u></b>	<b>12</b>
5.1.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :	12
5.2.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) :	15
5.3.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL :	15
5.4.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE :	16
5.5.	COMPATIBILITE AVEC LES REGLES DU SRADDET	17
5.6.	PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU SRADDET	17
5.7.	PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT AIR ENERGIE DANS LE PROJET :	20
5.8.	PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	21
5.9.	PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT, DES SITES ET PAYSAGES	21
<b>6.</b>	<b><u>RESPECT DE LA PROCEDURE</u></b>	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b><u>CONCLUSION</u></b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b><u>ANNEXE :</u></b>	<b>22</b>
	<b>ANNEXE 1 : DOSSIER CDPENAF</b>	<b>22</b>

## 1. PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Busque a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 juin 2014.

Le Conseil communautaire de l'Agglomération Gaillac Graulhet compétente en matière d'urbanisme a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU de Busque par délibération en date du 17/06/2019.

Les articles L153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes d'engager une modification simplifiée du document d'urbanisme lorsque le projet de modification a pour objet :

- Soit la rectification d'une erreur matérielle.
- Soit de majorer de moins de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

«Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

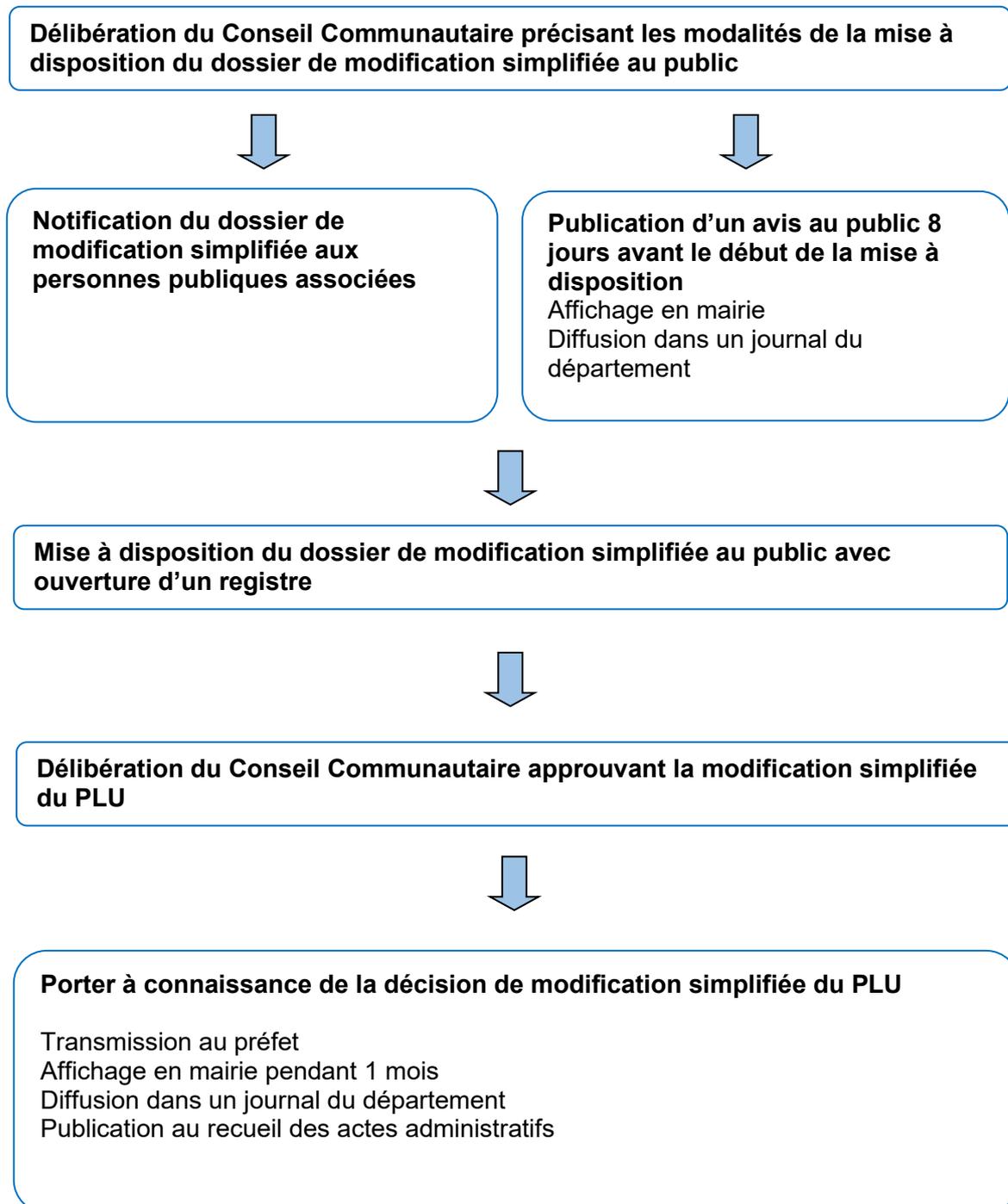
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée».

**La modification simplifiée consiste à corriger le règlement écrit de manière à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.**

## 2. PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :



### 3. LES MODIFICATIONS PROJETÉES ET LEURS JUSTIFICATIONS

Les modifications concernent uniquement le règlement écrit. Les documents graphiques figurant au dossier permettent d'identifier les zones concernées par les modifications.

#### **3.1. Adapter l'article 6 de la zone U2.**

- Problème rencontré :

La zone U2 est une zone urbanisée composée d'habitat pavillonnaire. Une distinction est faite pour l'implantation des constructions hors agglomération et dans les autres cas. Cependant seule l'implantation des constructions aux abords des RD est règlementée. Il convient de règlementer le recul vis-à-vis de l'ensemble des voies. La définition de l'agglomération est une notion difficilement interprétable du point de vue de l'urbanisme surtout si l'on ne considère que la signalétique routière. Cette notion est à éviter dans la rédaction du règlement afin de clarifier l'interprétation de la règle.

Dans cette zone, pour les voies communales et les chemins ruraux, les constructions sont autorisées soit à l'alignement des voies soit dans une bande de 0 à 5 m de la voie. Cette disposition ne favorise pas une forme urbaine adaptée au contexte de l'urbanisation présente et peut conduire à des dysfonctionnements notamment liés à l'utilisation de la voiture et en particulier pour entrer sur la parcelle ou respecter les règles liées au stationnement des véhicules.

- Rédaction de l'article 6 de la zone U2 avant modification :

**Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :**

- 15 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 10 et de la RD 39, classées en catégorie 3, ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres

**Dans les autres cas :**

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) ne générant pas une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

- Rédaction de l'article 6 de la zone U2 modifiée :

**Les constructions doivent être implantées à une distance :**

- 15 m minimum de l'axe de la RD 10 et de la RD 39, classées en catégorie 3, ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres
- Aux abords des autres voies et emprises publiques, les constructions nouvelles seront implantées :
  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
  - soit dans une bande de 5 à 10 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) pourront être implantées avec un recul minimum de 5 m des voies publiques

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

- Justifications apportées :

Les règles d'implantation conservent un recul vis-à-vis des RD afin d'assurer la sécurité routière. L'implantation vis-à-vis des autres voies permettent une implantation proche de la voie tout en supprimant les dysfonctionnements liés aux accès et au stationnement.

### **3.2. Adapter l'article 6 de la zone U3.**

- Problème rencontré :

La zone U3 est une zone urbanisée composée d'habitat pavillonnaire. Une distinction est faite pour l'implantation des constructions hors agglomération et dans les autres cas. Cependant seule l'implantation des constructions aux abords des RD est règlementée. Il convient de règlementer le recul vis-à-vis de l'ensemble des voies. La définition de l'agglomération est une notion difficilement interprétable du point de vue de l'urbanisme surtout si l'on ne considère que la signalétique routière. Cette notion est à éviter dans la rédaction du règlement afin de clarifier l'interprétation de la règle.

Dans la zone U3 zone, pour les voies communales et les chemins ruraux, les constructions sont autorisées soit à l'alignement des voies soit dans une bande de 0 à 20 m de la voie. Cette disposition ne favorise pas une forme urbaine adaptée au contexte de l'urbanisation présente et peut conduire à des dysfonctionnements notamment liés à l'utilisation de la voiture et en particulier pour entrer sur la parcelle ou respecter les règles liées au stationnement des véhicules.

- Rédaction de l'article 6 de la zone U3 avant modification :

#### **Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :**

- 15 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 10 et de la RD 39, classées en catégorie 3, ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres

#### **Dans les autres cas :**

- Les constructions nouvelles seront implantées dans une bande allant de 0 à 20 mètres par rapport de la limite de l'emprise publique.

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

- Rédaction de l'article 6 de la zone U3 modifiée :

#### **Les constructions doivent être implantées :**

- A 15 m minimum de l'axe de la RD 10 et de la RD 39, classées en catégorie 3, ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres
- Aux abords des autres voies et emprises publiques, les constructions nouvelles seront implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit dans une bande de 5 à 25 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Les bâtiments annexes peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale avec un recul minimum de 5 m des voies publiques

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

- Justifications apportées :

Les règles d'implantation conservent un recul vis-à-vis des RD afin d'assurer la sécurité routière. L'implantation vis-à-vis des autres voies permettent une implantation proche de la voie tout en supprimant les disfonctionnements liés aux accès et au stationnement.

### **3.3. Adapter l'article 2 du secteur A3.**

- Problèmes rencontrés :

La création d'annexes ne doit pas permettre de créer de nouveau logement, mais par définition, une annexe est une construction qui est accessoire et complémentaire à une habitation. La notion de création de logement doit être supprimée car cela sous entendrait que pour les autres zones, si cette notion n'est pas indiquée elle serait autorisée.

La construction d'annexe à l'habitation est autorisée dans ce secteur, mais pas l'extension des habitations existantes.

- Rédaction de l'article 2 de la zone A3 avant modification :

#### **Dans les secteurs A3 :**

- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en une ou plusieurs fois et situées soit en extension soit à proximité de l'habitation. Elles devront être implantées à une distance de 30 mètres maximum par rapport à la construction principale.
- L'extension et la surélévation de constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales 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.

- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
    - ⇒ l'habitat,
    - ⇒ l'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes,...) ;
    - ⇒ à l'artisanat ;
    - ⇒ au commerce,
    - ⇒ au bureau,
    - ⇒ à l'exploitation agricole (notamment les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation),
  - Les affouillements et les exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- Rédaction de l'article 2 de la zone A3 modifiée :

#### **Dans les secteurs A3 :**

- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en une ou plusieurs fois et situées soit en extension soit à proximité de l'habitation. Elles devront être implantées à une distance de 30 mètres maximum par rapport à la construction principale.
  - L'extension et la surélévation de constructions à usage d'habitation, d'activités artisanales ou commerciales 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.
  - Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
    - ⇒ l'habitat,
    - ⇒ l'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes,...) ;
    - ⇒ à l'artisanat ;
    - ⇒ au commerce,
    - ⇒ au bureau,
    - ⇒ à l'exploitation agricole (notamment les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation),
  - Les affouillements et les exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- Justifications apportées :

L'extension de l'habitation est autorisée au même titre que la création d'une annexe. L'extension de l'habitation permet également de limiter l'étalement urbain en évitant de créer une nouvelle habitation dans une autre zone.

### **3.4. Adapter l'article 9 des secteurs A1 et A3.**

- Problèmes rencontrés :

L'emprise au sol des habitations et des activités est limitée à 50% de la surface du terrain. Cette emprise est trop importante pour assurer la préservation des espaces agricoles.

Il convient de permettre ces extensions mais de limiter l'emprise des habitations à 300 m<sup>2</sup> comme pour le secteur A1. Les activités peuvent être limitées à 50% de la surface du terrain.

- Rédaction de l'article 9 du secteur A3 avant modification :

**Dans la zone A :**

Non réglementé.

**Dans les secteurs A1 et A3 :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

- Rédaction de l'article 9 du secteur A3 modifié :

**Dans la zone A :**

Non réglementé.

**Dans les secteurs A1 et A3 :**

L'emprise au sol des constructions d'activité ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions d'habitation ne pourra excéder 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

- Justifications apportées :

La limitation de l'emprise au sol pour l'habitat permet d'assurer la préservation du caractère agricole de la zone et son intégration paysagère.

### **3.5. Adapter l'article 10 de la zone A.**

- Problèmes rencontrés :

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 m de hauteur mesuré du sol naturel avant travaux au faitage. Pour des bâtiments de stockage de céréales ou de fourrage, cette hauteur est répercutée à l'éégout du toit en respectant une pente de 30% est assez faible (environ 8 m en fonction de la profondeur du bâtiment).

Il convient de permettre une hauteur de 14 m afin de ne pas trop contraindre l'activité agricole tout en préservant les paysages.

- Rédaction de l'article 10 de la zone A avant modification :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à la sablière du toit pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

**Dans la zone A :**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- pour les **constructions à usage d'habitation**, 6 mètres à la sablière du toit.
- pour les **bâtiments agricoles**, 12 mètres au faîtage.
- pour les **bâtiments annexes à l'habitation**, 3,5 mètres au faîtage.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).

- Rédaction de l'article 10 de la zone A modifié :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à la sablière du toit pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

**Dans la zone A :**

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- pour les **constructions à usage d'habitation**, 6 mètres à la sablière du toit.
- pour les **bâtiments agricoles**, 14 mètres au faîtage.
- pour les **bâtiments annexes à l'habitation**, 3,5 mètres au faîtage.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).

- Justifications apportées :

La hauteur de 14 m permet d'augmenter le volume de stockage en limitant l'artificialisation des sols.

#### 4. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Les surfaces des zones restent inchangées. Elles sont synthétisées sur le tableau suivant :

<b>Zones Urbaines</b>	<b>62,6</b>	<i>ha</i>
U1	2,8	<i>ha</i>
U2	1,1	<i>ha</i>
U3	55,4	<i>ha</i>
UE	3,4	<i>ha</i>
<b>Zones A Urbaniser</b>	<b>5,37</b>	<i>ha</i>
AU1	0,63	<i>ha</i>
AU2	1,21	<i>ha</i>
AU0	3,54	<i>ha</i>
<b>Zones agricoles</b>	<b>510,0</b>	<i>ha</i>
A	493,5	<i>ha</i>
A1	14,2	<i>ha</i>
A3	2,3	<i>ha</i>
<b>Zones naturelles</b>	<b>274,8</b>	<i>ha</i>
N	109,3	<i>ha</i>
Np	152,5	<i>ha</i>
N1	1,2	<i>ha</i>
N2	11,8	<i>ha</i>
<i>Total zones</i>	<b>852,8</b>	<i>ha</i>

Conformément au code de l'urbanisme, la procédure ne réduit pas les surfaces en zone A et N. Les capacités d'accueil de construction ne sont pas augmentées.

## 5. COMPATIBILITE DU PROJET

Le projet de modification fait l'objet d'un avis de la CDPENAF concernant les règles relatives aux habitations en zone A.

### **5.1. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

La compatibilité avec le PADD est retranscrite en rouge.

Le PADD est construit autour de 3 axes :

- Axe 1 : Renouveler la population tout en maîtrisant et en organisant le développement
  - Recentrer l'urbanisation au centre du bourg à proximité des équipements et des services afin d'accroître l'aspect fédérateur du village. Deux autres secteurs de développement urbain sont envisagés d'une part, à proximité immédiate des équipements sportifs de la commune et enfin sur la frange Ouest du bourg. Ces choix assurent une cohérence certaine avec les nouvelles exigences de la loi « Grenelle II » qui vise à prioriser le développement urbain au sein des enveloppes urbaines existantes et/ou en continuité directe de ces dernières. La densité des nouvelles opérations permettra de limiter la consommation d'espace tout en permettant l'augmentation et la diversification du parc de logement ;
    - ⇒ **L'implantation des constructions permet une densité économe en espace**
  - Limiter l'urbanisation sur le Plateau de Valéry dans l'enveloppe existante par le seul comblement des « dents creuses »<sup>1</sup> ;
    - ⇒ **Non concerné**
  - Finaliser l'urbanisation du hameau de Peyrens dans l'enveloppe urbaine existante. Une extension urbaine limitée est envisagée à long terme sur des terrains enclavés dans l'enveloppe urbaine existante de ce hameau et sous réserve du renforcement de la capacité des réseaux. La densité et les formes urbaines envisagées respecteront celles déjà existantes sur ce secteur tout en visant une légère densification. L'objectif consiste toutefois à limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle ;
    - ⇒ **Non concerné**
  - Gérer le bâti existant (permettre leur évolution) sans pour autant construire de nouveaux logements. Le développement urbain déconnecté des enveloppes urbaines existantes (village, hameau de Peyrens, Plateau de Valéry) est interdit pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace ;
    - ⇒ **Non concerné**
  - Préserver l'ambiance villageoise et limiter la « banalisation » des formes urbaines en gérant l'intégration paysagère et architecturale des nouveaux projets (formes d'habitat, matériaux de constructions, végétations, qualité des espaces publics, cheminements doux,...) ;
    - ⇒ **Non concerné**

<sup>1</sup> Espaces non bâtis à ce jour encadrés par des espaces urbains et pour lesquels une urbanisation n'est pas problématique au regard de la protection des paysages, des boisements ou d'espaces sensibles en terme environnemental

- Favoriser la densité et la diversité des types d’habitat (petit collectif, individuel pur et habitat intermédiaire) afin de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels ;
  - ⇒ **L’implantation des constructions permet une densité économe en espace**
- Diversifier et rendre accessible le parc de logements, afin de répondre notamment aux besoins spécifiques des personnes âgées, des jeunes ménages, des ménages modestes, des personnes vivant seules,... ;
  - ⇒ **Non concerné**
- Maintenir un certain équilibre entre les générations en favorisant le maintien des plus jeunes dans la commune et l’implantation de nouvelles familles ;
  - ⇒ **Non concerné**
- Anticiper les besoins futurs en équipements en permettant leur développement sur le bourg ;
  - ⇒ **Non concerné**
- Phaser l’ouverture à l’urbanisation dans le temps et établir des limites nettes et durables entre espaces naturels/agricoles et espaces urbains ;
  - ⇒ **Non concerné**
- Axe 2 : Permettre le maintien et le développement des activités économiques
- Pérenniser les activités agricoles :
  - En protégeant les terres agricoles de l’urbanisation ;
  - En préservant les outils de production ;
  - En limitant les conflits entre habitations et exploitations par la prise en compte des périmètres de protection sanitaires (éloigner les habitations nouvelles des nuisances : **bruits, odeurs, traitements phytosanitaires,...**) ;
  - Ce qui permettra le maintien des éléments naturels (boisements, zones **humides...**) afin de protéger les sols de **l’érosion et d’enrichir** la biodiversité et le paysage ;
  - En permettant un développement de l’irrigation respectueux du cycle de l’eau afin de maintenir l’agriculture sans perturber les écosystèmes.
  - ⇒ **Non concerné**
- Favoriser la diversification des activités agricoles par un règlement et un zonage adaptés permettant :
  - La transformation et la vente directe ;
  - Le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial ou architectural ;
  - **L’hébergement et la restauration** pour développer un tourisme vert (gîtes et chambres d’hôtes, activités de loisirs et sportives,...) compatible avec les activités agricoles.
  - ⇒ **Non concerné**

- Maintenir et renforcer les activités économiques rurales porteuses (hôtel-restaurant, artisans,...) par la possibilité de création et d'extension des locaux économiques (conforter la population résidente et favoriser une offre de proximité pour limiter les déplacements) ;
  - ⇒ **La modification permet l'extension limitée des habitations dans les secteurs A3**
  
- Préserver et permettre le développement du site de La Courbe (centre aéré – zone de loisirs) ;
  - ⇒ **Non concerné**
  
- **Axe 3 : Préserver le cadre de vie des habitants (environnement, paysages et patrimoine)**
  - Préserver les éléments naturels significatifs de la trame bleue : les **cours d'eau et leurs abords**, les lacs, les mares et les zones **humides** ;
    - ⇒ **Non concerné**
  
  - Préserver les éléments naturels significatifs de la trame verte : les boisements, les haies, les prairies et les pelouses naturelles les plus significatifs (notamment par un classement en zone naturelle) ;
    - ⇒ **Non concerné**
  
  - **Permettre l'entretien et l'exploitation durable des milieux naturels** (coupe de bois de chauffe, irrigation,...) ;
    - ⇒ **Non concerné**
  
  - Valoriser et protéger les éléments naturels remarquables (arbres isolés, haies structurant le paysage, réservoirs de biodiversité dont le Bois de Combal et de la Chauvertié identifiée comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, ...) ;
    - ⇒ **Non concerné**
  
  - Préserver et permettre la valorisation des éléments patrimoniaux significatifs par la remise en état de bâtiments (pigeonniers, corps de fermes, granges...), la mise en place de prescriptions **particulières sur certains éléments du petit patrimoine (pigeonniers, arbres d'intérêt particulier, etc.)** et la possibilité de changer la destination d'**anciennes** bâtisses agricoles **n'ayant plus cette** vocation ;
    - ⇒ **Non concerné**
  
  - Maintenir la qualité du bâti et des espaces publics existants, particulièrement sur le bourg. Les nouvelles opérations devront être en cohérence avec le tissu existant en matière architecturale et urbaine (implantation et forme du bâti, traitements des façades et matériaux **de constructions, végétations,...**) ;
    - ⇒ **Non concerné**
  
  - **Favoriser la création d'espaces publics de qualité** dans les secteurs déjà urbanisés de la commune ainsi que lors de la réalisation de nouvelles opérations urbaines ;
    - ⇒ **Non concerné**

- Favoriser **l'aménagement de l'entrée du bourg** par un traitement des espaces publics, des voiries, du stationnement,... ;  
⇒ **Non concerné**
  
- **Permettre la création d'un jardin pédagogique** à proximité du centre aéré de La Courbe ;  
⇒ **Non concerné**
  
- Valoriser les chemins de randonnées et de découverte de la nature ;  
⇒ **Non concerné**
  
- **Préserver de réelles coupures d'urbanisation** pour limiter le mitage et ainsi préserver les paysages, les terres et les activités agricoles ;  
⇒ **Non concerné**
  
- Assurer la sécurité des habitants vis-à-vis des risques naturels et des nuisances identifiés dans la commune (**retrait et gonflement d'argiles**, inondations, **épandage d'effluents liés à l'élevage**, nuisance et insécurité routière,...) ;  
⇒ **La modification intègre des règles d'implantation des constructions permettant d'assurer la sécurité routière**
  
- **Favoriser l'utilisation** de matériaux renouvelables afin de permettre les économies d'énergie ;  
⇒ **Non concerné**
  
- **Favoriser l'intégration d'unités de production d'énergies renouvelables** et de captation des eaux pluviales.  
⇒ **Non concerné**

### **5.2. Compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) :**

La Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet a réalisé un PLH, qui classe Busque : « bourg en émergence ». Le PLU doit être compatible avec le PLH.

#### **Ce programme 2020-2025 prévoit :**

190 logements neufs et 15 réhabilitations pour les 12 communes concernées dont fait partie Busque soit environ 3 logements /an sur 5 ans.

Le projet de modification simplifiée ne permet pas de logement supplémentaire

### **5.3. Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial :**

Le SCoT est en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération Gaillac Graulhet.

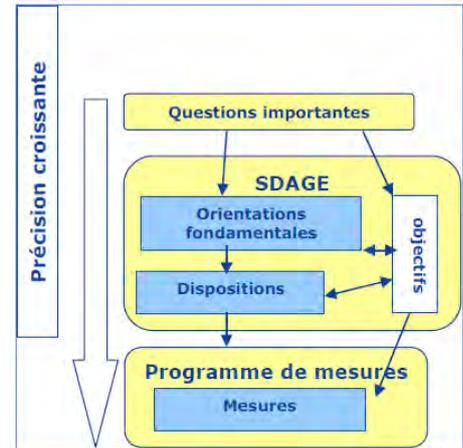
Le Projet d'Aménagement Stratégique n'est pas encore établi.

Le SCoT sera approuvé en 2025 et le PLUI qui viendra remplacer le PLU qui sera opérationnel en principe en 2026.

#### **5.4. Compatibilité du projet avec le SDAGE ADOUR GARONNE :**

Les mesures du **SDAGE Adour-Garonne** se divisent en 4 orientations fondamentales. Les orientations qui concernent l'urbanisation de la commune de Florentin sont les orientations A, B et D.

Plus particulièrement la A34, qui concerne l'accessibilité des informations sur le territoire pour les documents d'urbanisme, les B2, B3, B6 et B22 visant la réduction des pollutions et enfin les D27, D29, D33 et D50 qui assurent la protection des fonctionnalités des milieux aquatiques.



N° d'enjeu	Intitulé	Sensibilité sur le territoire	Incidence du projet
B2	Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale	Faible du fait du caractère rural de la commune	Pas d'incidence
B3	Macropolluants : fixer les niveaux de rejets pour atteindre ou maintenir le bon état des eaux	Modérée : assainissement collectif en place	Pas d'incidence
B6	Micropolluants : fixer les niveaux de rejets pour atteindre ou maintenir le bon état des eaux	Modérée : assainissement collectif en place	Pas d'incidence
B22	Améliorer la protection rapprochée des milieux aquatiques	Faible : Absence de captage d'eau potable	Pas d'incidence
D27	Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux	Faible : 3 zones humides identifiées éloignées des zones constructibles	Pas d'incidence
D29	Préserver les zones majeures de reproduction de certaines espèces	Faible : Absence de cours d'eau majeurs	Pas d'incidence
D33	Pour les migrateurs amphihalins, préserver et restaurer la continuité écologique et interdire la construction de tout nouvel obstacle	Faible : Absence de cours d'eau majeurs	Pas d'incidence
D50	Adapter les projets d'aménagement	Faible du fait d'un développement urbain limité	Pas d'incidence

### **5.5. Compatibilité avec les règles du SRADET**

Le **PLU doit être compatible aux règles du SRADET**. Le projet de modification du PLU de Busque répond de manière positive aux règles qui la concerne :

- UN RÉÉQUILIBRAGE RÉGIONAL POUR L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

Des solutions de mobilité pour tous : **Non concerné par la procédure**

Des services disponibles sur tous les territoires : **Non concerné par la procédure**

Des logements adaptés aux besoins des territoires : **Non concerné par la procédure**

Un rééquilibrage du développement régional : **Non concerné par la procédure**

Des coopérations territoriales renforcées : **Non concerné par la procédure**

- UN NOUVEAU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT POUR RÉPONDRE À L'URGENCE CLIMATIQUE

Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040 : **Le projet ne consomme pas d'espace supplémentaire**

Atteindre la non perte nette de biodiversité : **Non concerné par la procédure**

La première Région à énergie positive : **Non concerné par la procédure**

Un aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau : **Non concerné par la procédure**

Un littoral vitrine de la résilience : **Non concerné par la procédure**

Réduire la production des déchets avant d'optimiser leur gestion : **Non concerné par la procédure**

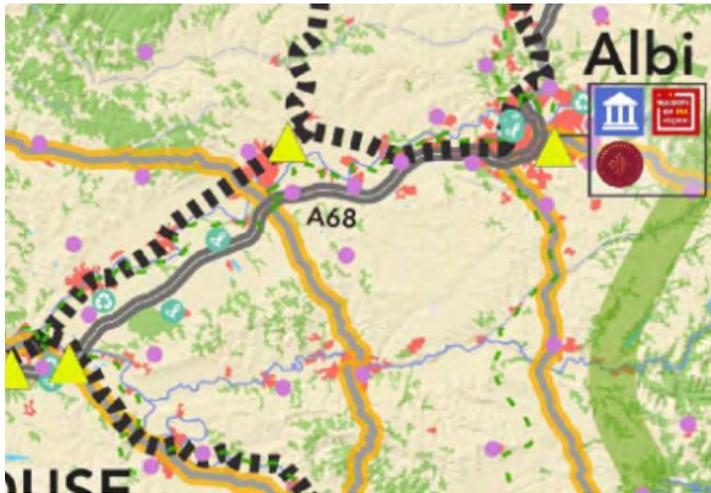
### **5.6. Prise en compte des objectifs du SRADET**

Le SRADET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) qui **incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040 a été adopté le 30 juin 2022**. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le PLU doit **prendre en compte les objectifs du SRADET** :

Le SRADET fixe ainsi les objectifs de moyens et longs termes de la Région en matière :

- d'équilibre et d'égalité des territoires,
- d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- de désenclavement des territoires ruraux,
- d'habitat,
- de gestion économe de l'espace,
- d'intermodalité et de développement des transports,
- de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air,
- de protection et de restauration de la biodiversité,
- de prévention et de gestion des déchets.



**Le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires**

- Optimiser les connexions régionales vers l'extérieur**
- Développer les portes d'entrées du territoire
  - Renforcer la complémentarité du réseau des aéroports
  - Finaliser les lignes à grande vitesse
  - Renforcer les ouvertures interrégionales par le RRR
- Valoriser l'ouverture économique et touristique de tous les territoires**
- Conforter les OZE (Occitanie Zone Economique)
  - Accompagner l'ouverture touristique autour des GSO (Grands Sites d'Occitanie)
  - Structurer le réseau de Voies Vertes et Veloroutes national et européen
- Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux**
- Faire du littoral une vitrine de la résilience
  - Développer la complémentarité entre les ports de commerce
  - Favoriser les exportations

**Le défi de l'attractivité pour accueillir bien et durablement**

- Garantir l'accessibilité pour tous aux services et soutenir le développement local**
- Conforter les Bourgs Centres
  - Accompagner les territoires via les Maisons de la Région
- Réussir le zéro artificialisation à l'échelle régionale et atteindre la non perte nette de biodiversité à l'horizon 2040**
- Territoires artificialisés
  - Territoires agricoles
  - Espaces naturels et forestiers
- Devenir une région à énergie positive et faire des déchets une ressource**
- Développer l'éolien flottant
  - Développer la valorisation organique
  - Prioriser l'incinération avec valorisation
  - Renforcer le tri

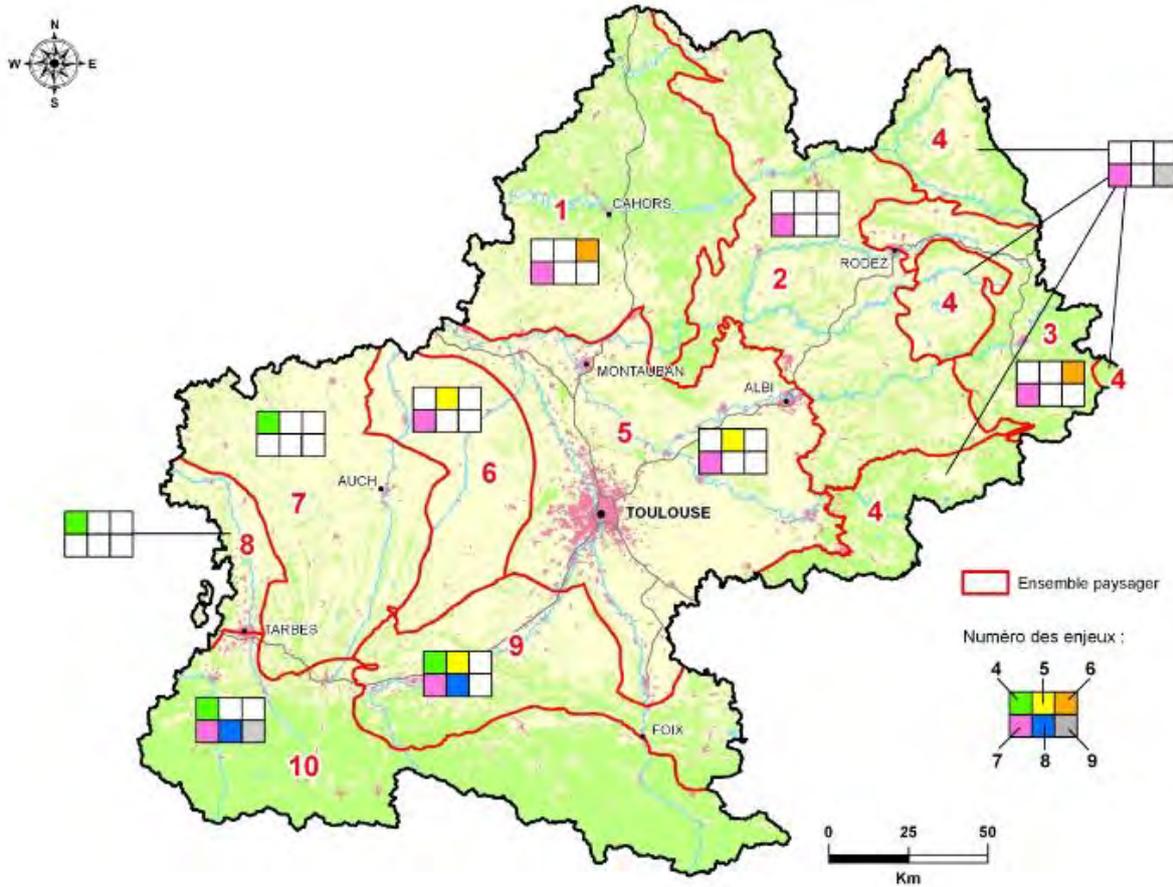
**Le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales**

- Renforcer les synergies territoriales**
- Conforter les villes universitaires d'équilibre
  - Faire rayonner les équipements culturels régionaux
  - Soutenir les projets sportifs de territoire
- Favoriser les relations et les échanges d'échelle régionale**
- S'appuyer sur le réseau ferroviaire régional
  - Connecter les pôles urbains et économiques par la RRR (Réseau Routier d'Intérêt Régional)
  - Réouvrir les 6 lignes ferroviaires prioritaires des EGRIM (Espaces Généraux du Rail et de l'Intermodalité)
- Prendre appui sur la diversité des territoires pour une région plus équilibrée**
- Développer une montagne attractive, ouverte et innovante
  - Conforter les Bourgs Centres
  - Favoriser le développement durable des métropoles

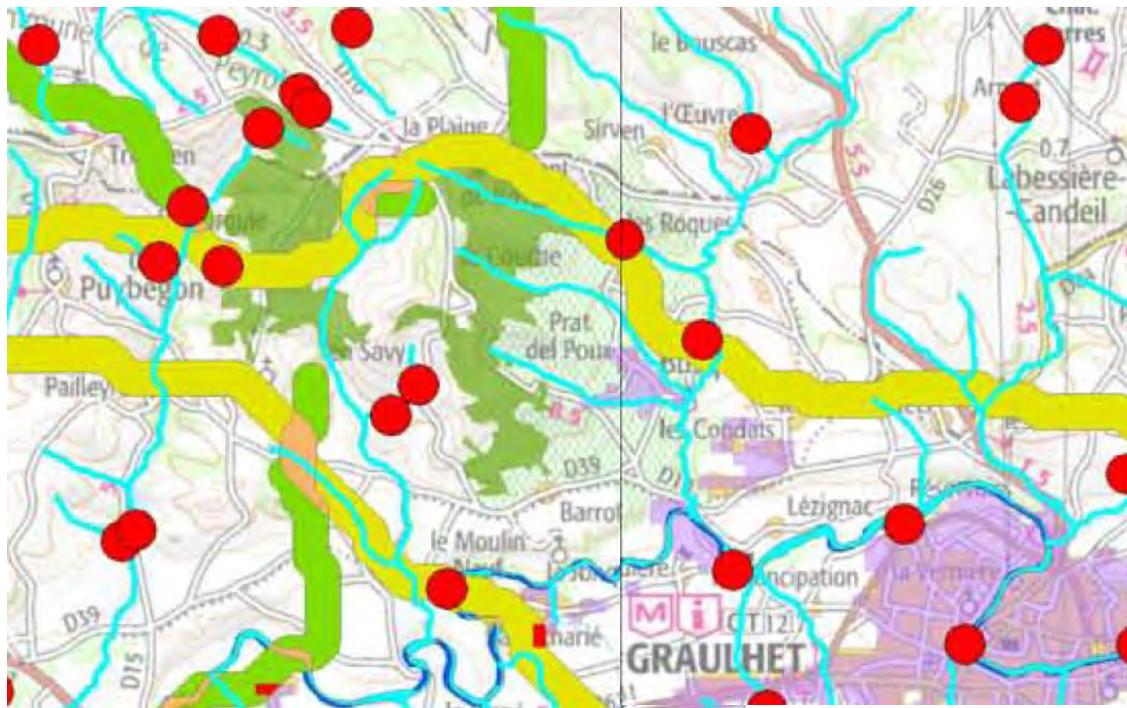
Sur les 9 enjeux sur Schéma Régional de Cohérence Ecologique SRCE qui sont définis, 3 qui concernent l'ensemble de la région :

	Enjeu		Ensembles paysagers									
	N°	Intitulé de l'enjeu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Enjeux régionaux	1	La conservation des réservoirs de biodiversité	concernent l'ensemble de la région									
	2	Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau										
	3	La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau										
Enjeux spatialisés	4	Le maintien des déplacements des espèces de la plaine : du piémont pyrénéen à l'Armagnac							x	x	x	x
	5	L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours					x	x			x	
	6	Le maintien des continuités écologiques au sein des Causses	x		x							
	7	Le besoin de flux d'espèces entre Massif Central et Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations	x	x	x	x	x	x			x	x
	8	Les nécessaires déplacements des espèces au sein des Pyrénées particulièrement entravés dans les vallées									x	x
	9	Le rôle refuge de l'altitude pour les espèces dans le contexte du changement climatique				x						x

Le territoire est également concerné par les enjeux 5 et 7 qui sont spatialisés :



Le territoire communal comporte un niveau de sensibilité limité :



Éléments TVB	Sous-trames					Éléments multi-trames
	milieux boisés de plaine	milieux boisés d'altitude	milieux ouverts et semi-ouverts de plaine	milieux ouverts et semi-ouverts d'altitude	milieux rocheux d'altitude	
Réseaux de biodiversité	[Green]	[Dark Green]	[Light Green]	[Brown]	[Red]	[Orange]
Concord	[Light Green]	[Green]	[Yellow]	[Brown]	[Red]	[Orange]

Éléments cartographiques de référence

- +—+— Réseau ferré
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Zones urbanisées
- Limbes de la région

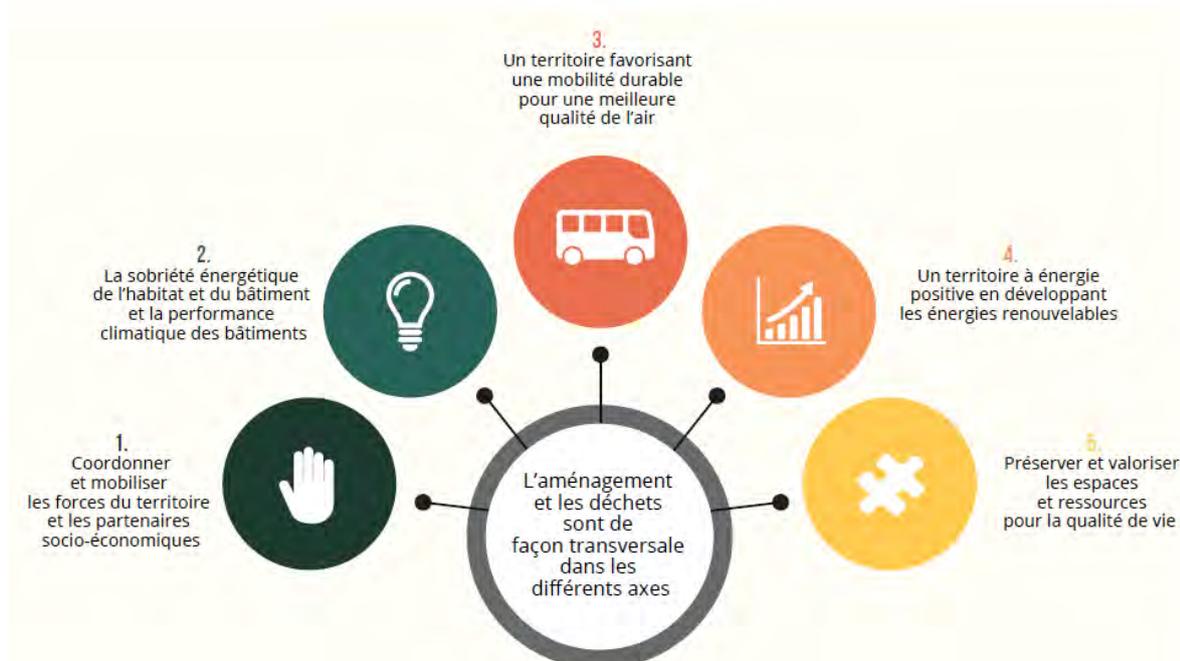
Obstacles aux continuités

- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau
- ▼ Points de conflit ponctuels
- Points de conflit linéaires
- Points de conflit surfaciques

N° d'enjeux	Intitulé	Sensibilité sur le territoire	Incidence du projet
1	Conservation des réservoirs	Présence d'un réservoir de biodiversité sur la commune (Milieu boisé de plaine)	Pas d'incidence
2	Préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau	3 zones humides identifiées sur la commune et de cours d'eau majeur	Pas d'incidence
3	Nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau	Absence de cours d'eau majeurs	Pas d'incidence
5	Amélioration des déplacements des espèces de plaine	Présence de 2 corridors : -milieu ouvert de plaine -milieu boisé de plaine	Pas d'incidence
7	Besoins de flux d'espèces entre le massif central et les Pyrénées	Limitée sur l'ensemble du territoire	Pas d'incidence

### **5.7. Prise en compte du Plan Climat Air Energie dans le projet :**

La Communauté d'agglomération Gaillac Graulhet a approuvé son PCAET approuvé le 24/10/2022  
Une stratégie locale construite autour de 5 axes stratégiques



**Le projet prend en compte le PCAET par un développement maîtrisé qui ne crée pas d'étalement urbain et pas d'emprise sur les espaces agricoles.**

### **5.8. Prise en compte des risques et nuisances**

Les risques naturels et technologiques identifiés sur la commune :

- Inondation : PPRi du Dadou approuvé en date du 30/03/2013
- Retrait et Gonflement des Argiles : PPR RGA approuvé en date du 13/01/2009
- Feux de forêt : pas de risque identifié sur la commune
- Radon : faible
- pollution : 4 sites identifiés (3 activités artisanales et une station d'épuration)
- Sismique : Risque faible

### **5.9. Prise en compte de l'environnement, des sites et paysages**

La commune de Busque ne dispose pas d'intérêt patrimonial, mais le relief vallonné offre des perspectives sur les paysages naturels intéressants.

Elle comporte des espaces boisés qui ne sont pas réduits par le projet.

## **6. RESPECT DE LA PROCEDURE**

La modification simplifiée du document d'urbanisme est possible lorsque le projet de modification a pour objet :

- Soit la rectification d'une erreur matérielle.
  - ⇒ Non concerné
  
- Soit de majorer de moins de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
  - ⇒ Les capacités d'accueil de construction ne sont pas augmentées de plus de 20%. La capacité est augmentée de 15% pour la hauteur des constructions de la zone A. Les règles de recul en zone U2 et U3 n'augmentent pas la capacité d'accueil de construction.
  
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - ⇒ Réduction de l'emprise au sol pour les habitations du secteur A3
  
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - ⇒ Non concerné

## **7. CONCLUSION**

La modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est compatible aux orientations du PLH, du SDAGE Adour Garonne et du SRADDET d'Occitanie. Il prend en compte le SRCE d'Occitanie et le PCAET de l'agglomération Gaillac Graulhet.

**8. ANNEXE :**

**annexe 1 : Dossier CDPENAF**

**annexe 2 : Dossier Cas par cas**

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BUSQUE (81)

Envoyé en préfecture le 24/09/2024  
Reçu en préfecture le 24/09/2024  
Publié le 24/09/2024  
ID : 081-200066124-20240916-151\_2024-DE



**URBA2D**  
1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac  
81 600 Gaillac  
05 63 41 18 43- [sebastien.charruyer@urba2d.com](mailto:sebastien.charruyer@urba2d.com)

## Dossier CDPENAF

**MAIRIE DE BUSQUE**  
*Le Bourg - 81300 BUSQUE*  
**05 63 34 40 54**  
[communedebusque@wanadoo.fr](mailto:communedebusque@wanadoo.fr)

# SOMMAIRE

I. SYNTHÈSE DE LA PROCÉDURE	3
II. CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL	4
III. MODIFICATION DU RÈGLEMENT	15

# I. SYNTHÈSE DE LA PROCÉDURE

## DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GÉNÉRALES

- |                                                         |                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ✓ <b>Document d'urbanisme existant</b>                  | <ul style="list-style-type: none"><li>Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Busque a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 juin 2014.</li></ul>        |
| ✓ <b>Type de procédure</b>                              | <ul style="list-style-type: none"><li>Le Conseil d'Agglomération Gaillac Graulhet par délibération en date du 17 juin 2019 a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU.</li></ul> |
| ✓ <b>Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU</b> | <ul style="list-style-type: none"><li><b>consiste à corriger le règlement écrit de manière à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme</b></li></ul>                       |



## II. CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

# 1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

**1 territoire**  
56 communes



- Gaillac Graulhet se singularise par son positionnement médian entre plusieurs pôles d'influence extérieurs, vecteurs de localisations d'habitat, d'emploi et d'équipements, de grands flux de personnes et de marchandises :
  - la métropole toulousaine,
  - les agglomérations de plus de 50 000 habitants d'Albi, de Castres-Mazamet et de Montauban.

- Busque est situé au Nord de Graulhet



## 2. DÉMOGRAPHIE : ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Envoyé en préfecture le 24/09/2024  
Reçu en préfecture le 24/09/2024  
Publié le 24/09/2024  
ID : 081-200066124-20240916-151\_2024-DE



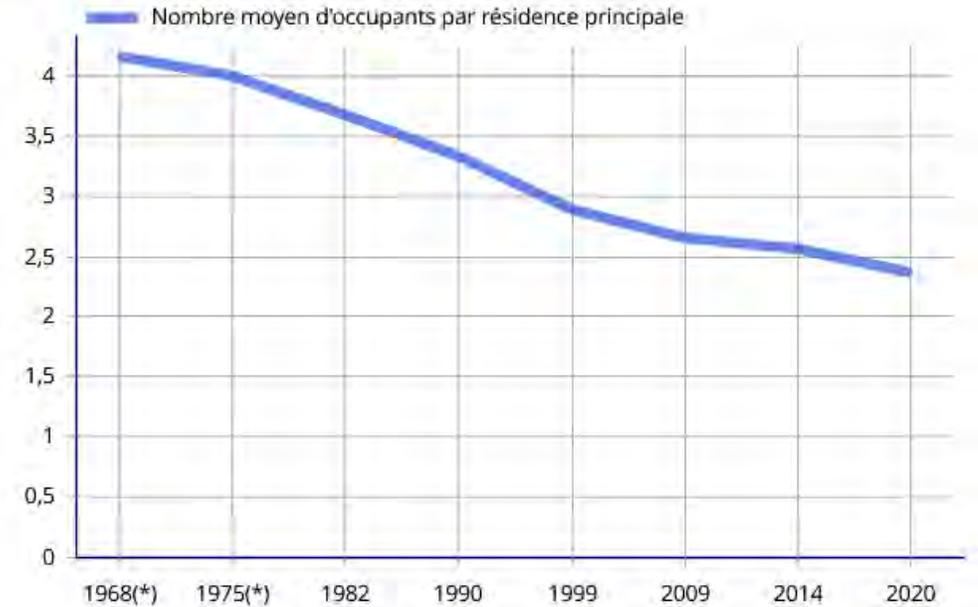
### Une hausse de la population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	233	360	459	552	579	728	758	728
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	27,8	43,0	54,8	65,9	69,1	86,9	90,5	86,9

- De 1968 à 2014 , la commune a connu une hausse continue de sa population.
- Depuis 2014, la commune la population décroît sensiblement.

### Une taille des ménages en baisse

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



- La taille des ménages qui baisse
- Moins de 2,5 personnes/foyers
- Phénomène de desserrement des ménages

# 3. L'HABITAT

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le 24/09/2024

ID : 081-200066124-20240916-151\_2024-DE



## Une commune résidentielle attractive caractérisée par des résidences principales

- En 2020, la commune de Busque comptait 308 logements, soit 13 logements supplémentaires par rapport à 2014.
- Le parc est relativement équilibré et se renouvelle.

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>291</b>	<b>100,0</b>	<b>309</b>	<b>100,0</b>	<b>321</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	274	94,3	295	95,4	308	95,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	7	2,5	3	1,0	3	0,9
Logements vacants	9	3,2	11	3,6	10	3,1

- Le parc est principalement constitué de résidences principales soit 95,9% du parc en 2020
- Le taux de résidences secondaires est très faible : 0,9%
- La part des logements vacants est également faible à 3,1% en 2020

## Une majorité de personnes propriétaires : un élément caractéristique du contexte résidentiel du territoire

	2009		2014		2020		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>274</b>	<b>100,0</b>	<b>295</b>	<b>100,0</b>	<b>308</b>	<b>100,0</b>	<b>728</b>	<b>19,0</b>
Propriétaire	244	88,8	263	89,1	265	85,9	626	21,5
Locataire	23	8,6	26	8,9	38	12,4	88	3,9
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	
Logé gratuitement	7	2,6	6	2,0	5	1,6	13	7,1

- Une majorité de personnes propriétaires de leur logements : traduit le caractère résidentiel du territoire soit 85,9% en 2017
- Le nombre de locataire est assez élevé (12,4%) pour une commune rurale malgré l'absence de logement HLM

# 4. LES ÉQUIPEMENTS

- **Les équipements administratifs**
  - La commune dispose d'une mairie
- **Les équipements scolaires et services de la petite enfance**
  - La commune de Busque compte une école primaire.
  - En ce qui concerne l'enseignement secondaire, les enfants se rendent principalement à Graulhet.
- **Les équipements de santé et services à la personne**
  - Plusieurs services de santé sont présents à proximité (Graulhet) et permettent à la population de disposer d'une offre de proximité.
- **Les équipements sportifs, culturels, de tourisme et de loisirs**
  - La commune dispose d'une salle communale, d'un terrain de tennis, d'un terrain de football.

# 5. LES RÉSEAUX ET SERVITUDES D'UTILITÉS PUBLIQUES

Envoyé en préfecture le 24/09/2024  
Reçu en préfecture le 24/09/2024  
Publié le 24/09/2024  
ID : 081-200066124-20240916-151\_2024-DE



## Les réseaux

- **L'alimentation en eau potable** : 4 syndicats d'alimentation en eau potable (AEP) desservent le territoire du groupement :
  - Le Syndicat Vallée du Tarn : Busque, Peyrole, Puybegon, Saint-Gauzens
  - Le SIAEP du Gaillacois : Labessière-Candeil, Lasgraïsses
  - La société Veolia Eau : Briatexte, Missècle, Moulayrès, Saint-Gauzens
  - Le SIAH du Dadou : Aussac
- **L'assainissement collectif** : la commune a mise en place un assainissement collectif qui est raccordé à la station d'épuration de Graulhet

## Les servitudes d'utilités publiques

- **PPR inondation du Dadou**
- **PPR Retrait et Gonflement des Argiles**
- **Servitude PT2 (centre Cadalen)**

## Les sites archéologiques

Le territoire communal est composé de 9 sites archéologiques.

81043 – BUSQUE  
Sites archéologiques (état en 2013)

N° de site	Nom du site	Localisation cadastrale en 2013
81 043 0001	Station acheuléenne de Fourès	Fourès B3/ 596
81 043 0002	Indice de site paléolithique des Pradals	Les Pradals A2/ 534
81 043 0003	Indice de site paléolithique du Bouriou	Le Bouriou B3/ 571, 432
81 043 0004	Indice de site paléolithique de Narbounès	Le Bouriou B3/ 422
81 043 0005	Habitat et ateliers de potiers gallo-romains de Valéry	Valéry C1/ 323, 325-327, 342-351, 399, 642, 647, 656, 704, 708, 711, 931 (voir plan)
81 043 0006	Village de Busque, site de confluence du Rieu Fauré, du ruisseau de Lenjou et du ruisseau du Théron	Busque C1/ parcelles multiples
81 043 0007	Indice de site néolithique de Fourès	Fourès B3/ 596
81 043 0008	Four de terres cuites architecturales moderne de Millet, en grande partie détruit par l'aménagement d'un lac collinaire	Cambou B2/ 270,271,272
81 043 0009	Indice de site gallo-romain de Garabet	Garabet Localisation approximative

# 6. L'URBANISATION

Envoyé en préfecture le 24/09/2024  
Reçu en préfecture le 24/09/2024  
Publié le 24/09/2024  
ID : 081-200066124-20240916-151\_2024-DE



## Morphologie urbaine

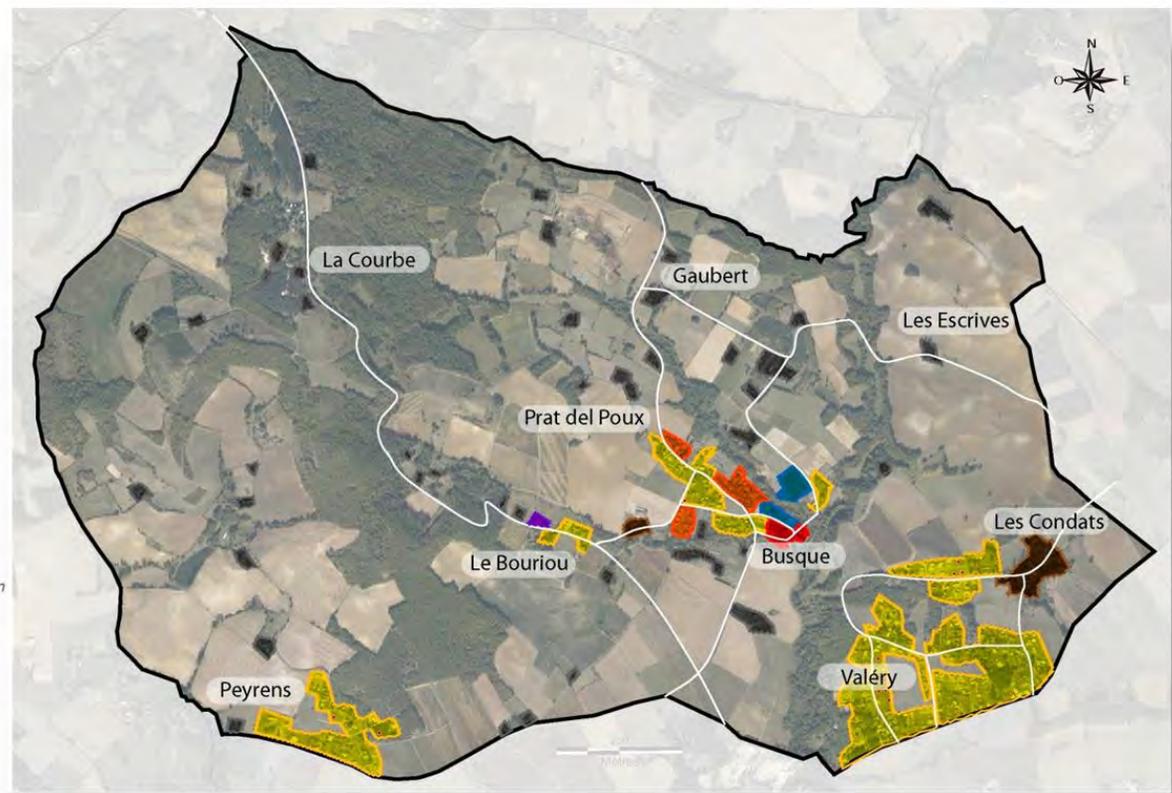
## Commune de Busque

Groupement de Communes du Sud Tarn et Dadou

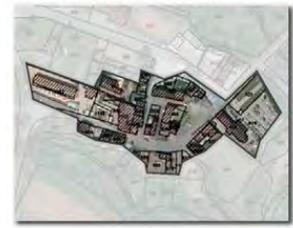


### Légende

- Centre-bourg de Busque**
  - > très dense, R+1+c
  - > village de plateau
  - > architecture traditionnelle
  - > alignement du bâti
- Hameau ancien**
  - > résidentiel, dense, R+1+c
  - > alignement sur rue
  - > corps de fermes
- Habitat pavillonnaire dense majoritairement récent**
  - > résidentiel, dense (implantation sur une limite), R+c ou R+1
  - > accompagnement végétal
  - > architecture contemporaine
- Pavillonnaire lâche ou diffus majoritairement récent**
  - > résidentiel, peu dense (implantation en retrait des limites), R+c ou R+1
  - > accompagnement végétal
  - > architecture contemporaine
- Bâti isolé et/ou ancien**
  - > corps de ferme
  - > demeures anciennes
  - > maisons isolées,...
- Equipements**
- Activités**



Bourg ancien de Busque



Hameau ancien



Pavillonnaire dense



Pavillonnaire lâche



Bâti ancien et/ou isolé



# 7. CARATÉRISTIQUES DE L'AGRICULTURE

- La commune de Busque est occupée à 50% par des espaces agricoles 8 % par des espaces urbanisés et 42 % par des espaces boisés.
- En 2020, la commune comptait 10 exploitations agricoles. La Surface Agricole Utile des exploitations dont le siège est sur la commune était de 432 ha pour une surface communale de 853 ha.
- Les terres labourables représentent la majorité de la SAU avec 223 ha.
- L'activité agricole est diversifiée : élevage et grande culture. Cette présence importante d'espaces agricoles diversifiés participe grandement à la qualité du territoire.
- Le nombre d'UGB est encore important avec 208 UGB en 2020.
- 28 ha de vignes sont présentes sur la commune.

# 8. L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le 24/09/2024

ID : 081-200066124-20240916-151\_2024-DE

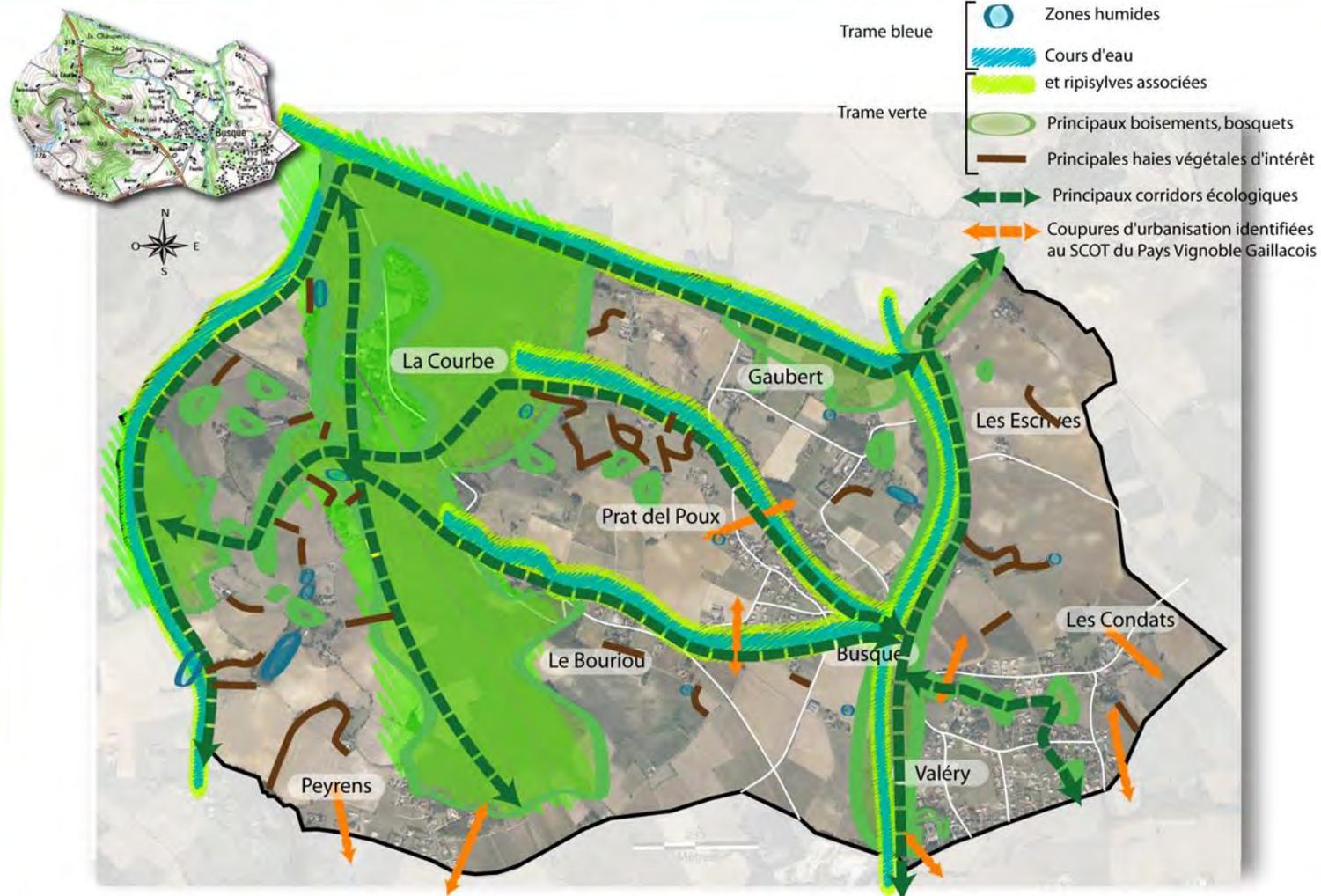
S<sup>2</sup>LOW

## La Trame Verte et Bleue

- La commune de Busque est concernée par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I (2ème génération) : "Bois de Combal et de la Chaupertie". Cette ZNIEFF fait 315,52 ha. Elle représente 18 % du territoire général de la commune

Carte de localisation des corridors écologiques (trame verte et bleue)

Groupement de Communes du Sud Tarn et Dadou



# 8. L'ENVIRONNEMENT

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

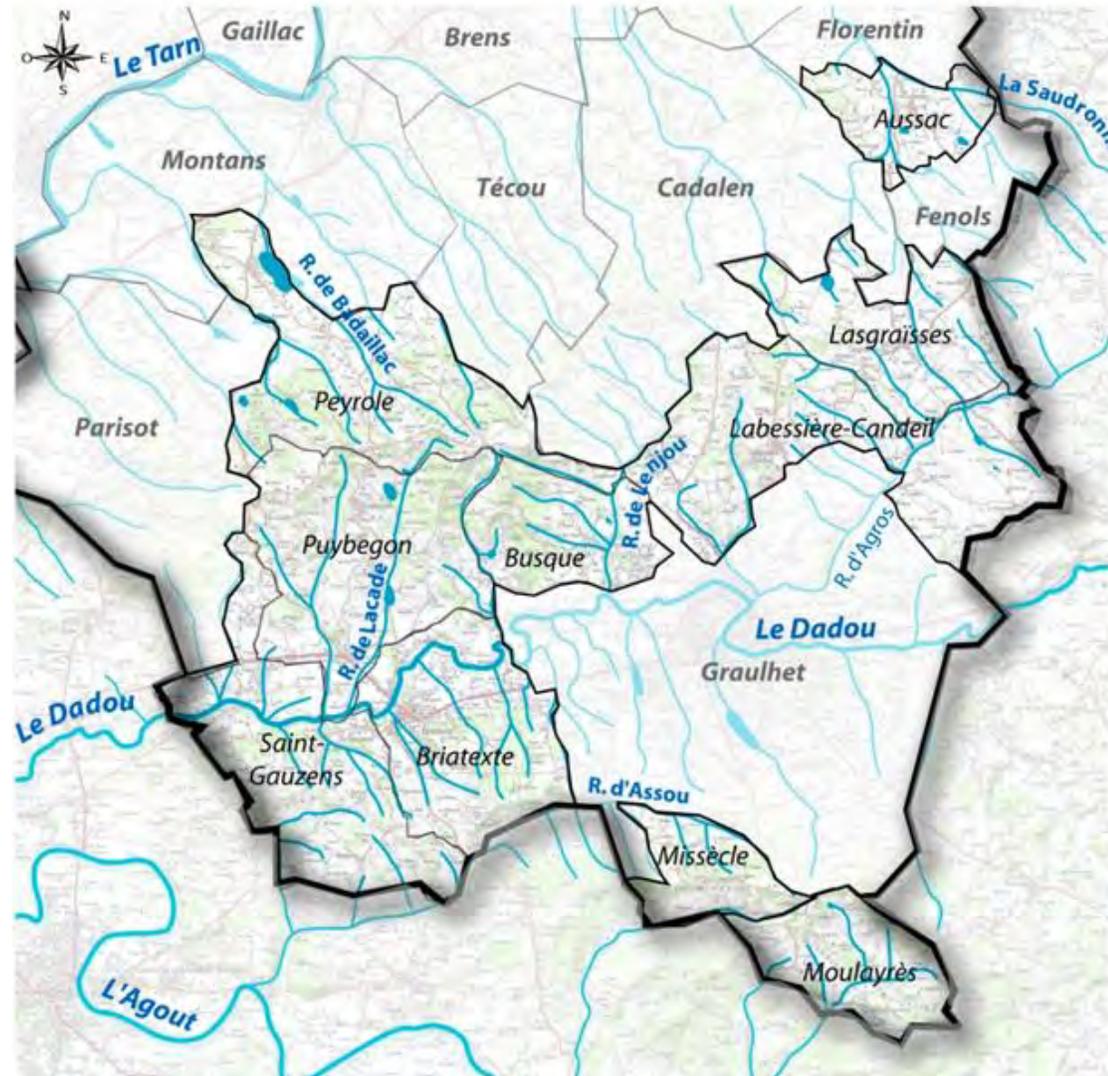
Publié le 24/09/2024

ID : 081-200066124-20240916-151\_2024-DE



## Une ressource en eau à gérer quantitativement et qualitativement

- Le réseau hydrographique communal est principalement marqué par la présence de ruisseaux affluents du Dadou.



# 8. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Envoyé en préfecture le 24/09/2024  
 Reçu en préfecture le 24/09/2024  
 Publié le 24/09/2024  
 ID : 081-200066124-20240916-151\_2024-DE

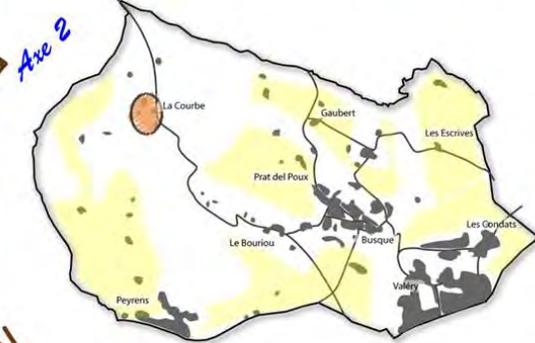
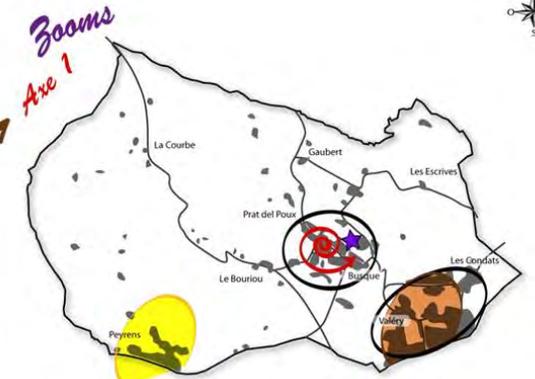
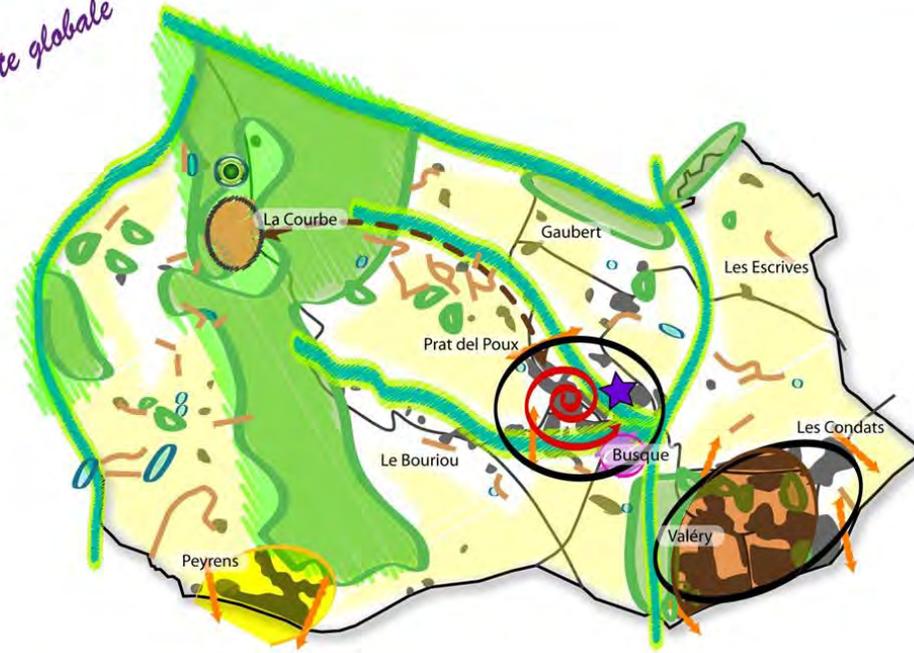


Commune de Busque

PADD - Représentation graphique

Groupement de Communes du Sud Tarn et Dadou

Carte globale



- Légende**
- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Axe 1</b><br/>Renouveler la population tout en maîtrisant et en organisant le développement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Secteurs stratégiques de développement</li> <li>⊙ Développer le centre du village et diversifier le parc de logements (densité, formes urbaines, etc.)</li> <li>● Limiter l'urbanisation sur le plateau de Valéry dans l'enveloppe urbaine existante (comblement des "dents creuses")</li> <li>● Finaliser l'urbanisation du hameau de Peyrens dans l'enveloppe urbaine existante. Une extension urbaine est envisagée à long terme sur des terrains enclavés dans l'enveloppe existante et après renforcement de la capacité des réseaux.</li> <li>● En dehors des secteurs stratégiques de développement, gérer le bâti existant en veillant à limiter la création de nouvelles constructions</li> <li>★ Permettre le développement des équipements</li> </ul> | <p><b>Axe 2</b><br/>Permettre le maintien et le développement des activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☁ Favoriser le maintien et le développement des activités économiques porteuses (hotel-restaurant, artisans, etc.)</li> <li>★ Perenniser les activités agricoles et favoriser la diversification</li> <li>● Préserver le site de La Courbe (centre aéré)</li> </ul> | <p><b>Axe 3 :</b><br/>Préserver le cadre de vie des habitants de Busque (Environnement, Paysages et Patrimoine)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☁ Préserver la trame bleue : cours d'eau, ripisylve, zones humides etc.</li> <li>☁ Préserver la trame verte (boisements, haies d'intérêt, etc.)</li> <li>☁ Préserver la trame verte (présence d'une ZNIEFF : Bois de Combal et de la Chaupertié)</li> <li>➡ Maintenir des coupures d'urbanisation</li> <li>➡ Favoriser le développement de chemins de randonnées, de parcours d'observation faune et flore, etc.)</li> <li>● Favoriser l'aménagement de l'entrée de bourg</li> <li>● Permettre la création d'un jardin pédagogique à proximité du centre aéré</li> <li>☁ Permettre la remise en état du patrimoine rural (protection des éléments paysagers remarquables : pigeonnier, ...)</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## III. MODIFICATION DU REGLEMENT

- Problème rencontré Article 6 des zones U2 et U3:

Les zones U2 et U3 sont des zones urbanisées composées d'habitat pavillonnaire. Une distinction est faite pour l'implantation des constructions hors agglomération et dans les autres cas. Cependant seule l'implantation des constructions aux abords des RD est réglementée. Il convient de réglementer le recul vis-à-vis de l'ensemble des voies. La définition de l'agglomération est une notion difficilement interprétable du point de vue de l'urbanisme surtout si l'on ne considère que la signalétique routière. Cette notion est à éviter dans la rédaction du règlement afin de clarifier l'interprétation de la règle.

Dans la zone U2, pour les voies communales et les chemins ruraux, les constructions sont autorisées soit à l'alignement des voies soit dans une bande de 0 à 5 m de la voie. Dans la zone U3 le recul est de 0 à 20 m de la voie. Ces dispositions ne favorisent pas une forme urbaine adaptée au contexte de l'urbanisation présente et peut conduire à des dysfonctionnements notamment liés à l'utilisation de la voiture et en particulier pour entrer sur la parcelle ou respecter les règles liées au stationnement des véhicules.

Les modifications apparaissent en vert (**texte ajouté**) et en rouge (**texte supprimé**)

## En secteur U2

Envoyé en préfecture le 24/09/2024  
 Reçu en préfecture le 24/09/2024  
 Publié le 24/09/2024  
 ID : 081-200066124-20240916-151\_2024-DE



Articles	Article AVANT modification	Article APRES modification
Article 6	<p><b>Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :</b>                      -15 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 10 et de la RD 39, classées en catégorie 3, ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres</p> <p><b>Dans les autres cas :</b>                      Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée :                      -Soit à l'alignement,                      -Soit dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p><b>Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</b></p> <p>Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).                      Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.                      L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.                      Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.                      Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) <b>ne générant pas une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup></b> pourront être implantées sans référence à l'alignement.  <b>Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.</b>                      Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.                      Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.</p>	<p><b>Les constructions doivent être implantées à une distance :</b>                      -15 m minimum de l'axe de la RD 10 et de la RD 39, classées en catégorie 3, ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres                      -Aux abords des autres voies et emprises publiques, les constructions nouvelles seront implantées :                      -soit à l'alignement des voies et emprises publiques,                      -soit dans une bande de 5 à 10 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.</p> <p>Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).                      Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.                      L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.                      Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.                      Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) pourront être implantées avec un recul minimum de 5 m des voies publiques.                      Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.</p>

## En secteur U3

Envoyé en préfecture le 24/09/2024  
 Reçu en préfecture le 24/09/2024  
 Publié le 24/09/2024  
 ID : 081-200066124-20240916-151\_2024-DE



Articles	Article AVANT modification	Article APRES modification
Article 6	<p><b>Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance : -15 m minimum de part et d'autre de l'axe de la RD 10 et de la RD 39, classées en catégorie 3, ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres</b></p> <p><b>Dans les autres cas :</b>  <b>Les constructions nouvelles seront implantées dans une bande allant de 0 à 20 mètres par rapport de la limite de l'emprise publique.</b></p> <p>Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.</p> <p>L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.</p> <p>Les bâtiments annexes <b>non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup></b> peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.</p> <p><b>Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.</b></p> <p>Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.</p>	<p><b>Les constructions doivent être implantées à une distance :</b>  <b>-15 m minimum de l'axe de la RD 10 et de la RD 39, classées en catégorie 3, ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres</b>  <b>-Aux abords des autres voies et emprises publiques, les constructions nouvelles seront implantées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-soit à l'alignement des voies et emprises publiques,</li> <li>-soit dans une bande de 5 à 25 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.</li> </ul> <p>Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.</p> <p>L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.</p> <p>Les bâtiments annexes peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale avec un recul minimum de 5 m des voies publiques</p> <p>Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.</p>

## Les règles d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité en zone A pour les habitations et leurs annexes soumis à l'avis de la CDPENAF en application de l'article L151-12 du CU

- Problème rencontré Article 2 du secteur A3:

La création d'annexes ne doit pas permettre de créer de nouveau logement, mais par définition, une annexe est une construction qui est accessoire et complémentaire à une habitation. La notion de création de logement doit être supprimée car cela sous entendrait que pour les autres zones, si cette notion n'est pas indiquée elle serait autorisée.

La construction d'annexe à l'habitation est autorisée dans ce secteur, mais pas l'extension des habitations existantes.

## En secteur A3

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le 24/09/2024

ID : 081-200066124-20240916-151\_2024-DE



Articles	Article AVANT modification	Article APRES modification
Article 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), <b>sans création de logement</b>, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en une ou plusieurs fois et situées soit en extension soit à proximité de l'habitation. Elles devront être implantées à une distance de 30 mètres maximum par rapport à la construction principale.</li> <li>• L'extension et la surélévation de constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales à condition :             <ul style="list-style-type: none"> <li>-que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;</li> <li>-que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.</li> </ul> </li> <li>• Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>-l'habitat,</li> <li>-l'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes,...) ;</li> <li>-à l'artisanat ;</li> <li>-au commerce,</li> <li>-au bureau,</li> <li>-à l'exploitation agricole (notamment les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation),</li> </ul> </li> <li>-Les affouillements et les exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en une ou plusieurs fois et situées soit en extension soit à proximité de l'habitation. Elles devront être implantées à une distance de 30 mètres maximum par rapport à la construction principale.</li> <li>• L'extension et la surélévation de constructions à usage <b>d'habitation</b>, d'activités artisanales ou commerciales à condition :             <ul style="list-style-type: none"> <li>-que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;</li> <li>-que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.</li> </ul> </li> <li>• Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>-l'habitat,</li> <li>-l'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes,...) ;</li> <li>-à l'artisanat ;</li> <li>-au commerce,</li> <li>-au bureau,</li> <li>-à l'exploitation agricole (notamment les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation),</li> </ul> </li> <li>Les affouillements et les exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.</li> </ul>

## Les règles d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité en zone A pour les habitations et leurs annexes soumis à l'avis de la CDPENAF en application de l'article L151-12 du CU

- Problème rencontré Article 9 des secteurs A1 et A3:

L'emprise au sol des habitations et des activités est limitée à 50% de la surface du terrain. Cette emprise est trop importante pour assurer la préservation des espaces agricoles.

Il convient de permettre ces extensions mais de limiter l'emprise des habitations à 300 m<sup>2</sup> comme pour le secteur A1. Les activités peuvent être limitées à 50% de la surface du terrain.

- Problème rencontré Article 10 de la zone A:

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 m de hauteur mesuré du sol naturel avant travaux au faitage. Pour des bâtiments de stockage de céréales ou de fourrage, cette hauteur est répercutée à l'égout du toit en respectant une pente de 30% est assez faible (environ 8 m en fonction de la profondeur du bâtiment).

## En secteur A3

Envoyé en préfecture le 24/09/2024  
 Reçu en préfecture le 24/09/2024  
 Publié le 24/09/2024  
 ID : 081-200066124-20240916-151\_2024-DE

Articles	Article AVANT modification	Article APRES modification
Article 9	<p><u>Dans la zone A :</u> Non réglementé.</p> <p><u>Dans les secteurs A1 et A3 :</u> L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain. En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.</p>	<p><u>Dans la zone A :</u> Non réglementé.</p> <p><u>Dans les secteurs A1 et A3 :</u> L'emprise au sol des constructions <b>d'activité</b> ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain. <b>L'emprise au sol des constructions d'habitation ne pourra excéder 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</b> En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.</p>
Article 10	<p><u>Dans la zone A :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-pour les constructions à usage d'habitation, 6 mètres à la sablière du toit.</li> <li>-pour les bâtiments agricoles, 12 mètres au faîtage.</li> <li>-pour les bâtiments annexes à l'habitation, 3,5 mètres au faîtage.</li> </ul> <p>Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure <b>ponctuels</b> conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).</p>	<p><u>Dans la zone A :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-pour les <i>constructions à usage d'habitation</i>, 6 mètres à la sablière du toit.</li> <li>-pour les <i>bâtiments agricoles</i>, <b>14</b> mètres au faîtage.</li> <li>-pour les <i>bâtiments annexes à l'habitation</i>, 3,5 mètres au faîtage.</li> </ul> <p>Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure <b>ponctuels</b> conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).</p>