

I. REDUIRE LE REcul LIE A LA RN224 AUX ABORDS DU FUTUR POLE COMMERCIAL - 4 -

A. RAPPEL DU PLU - 4 -

B. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU - 7 -

C. LES ADAPTATIONS DU DOSSIER DE PLU - 9 -

D. INCIDENCES DE LA MODIFICATION..... - 13 -

II. SYNTHESE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU..... - 15 -

A. MISE A JOUR DES PIECES DU PLU..... - 15 -

B. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE..... - 15 -

C. RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT - 16 -

D. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT - 16 -

I. OBJET ET PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU

Ce rapport de présentation est consacré à la 1^{ère} révision allégée du PLU de Pradère-les-Bourguets.

1. RAPPEL DE L'EVOLUTION DU PLU

La révision du P.L.U. de la commune de Pradère-les-Bourguets a été approuvée le 25 mars 2009.

Le PLU a fait l'objet :

Procédure	Approbation
1 ^{ère} modification du PLU	Le 2 décembre 2009
2 ^{ème} modification du PLU	Le 20 juin 2012
3 ^{ème} modification du PLU	Le 13 janvier 2016

Le 1^{er} janvier 2018, les communes de Lasserre et Pradère-les-Bourguets ont fusionné pour créer la nouvelle commune Lasserre-Pradère représentant 1432 habitants. Avant la fusion, ces 2 communes disposaient toutes les 2 d'un PLU approuvé.

Selon l'article L153-4 du code de l'urbanisme, en cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables.

Elles peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. La procédure d'élaboration ou de révision de ce dernier plan est engagée au plus tard lorsqu'un des plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé en application du 1^o de l'article L153-31.

2. L'OBJET DE LA REVISION ALLEE DU PLU

Lors de l'élaboration du PLU approuvé le 25 mars 2009, le projet communal (PADD) avait inscrit plusieurs objectifs majeurs en continuité du village qui sont peu à peu en train de se réaliser :

- Création d'une unité urbaine majeure en continuité du village de Pradère.

La commune a recentré les principaux projets d'urbanisation (habitat et équipements publics) au sein de la zone desservie par l'assainissement collectif pour amortir cet équipement et être conformes notamment aux lois ALUR et ENE en matière d'urbanisme et d'environnement (consommation économe et maîtrisée du foncier et des terres agricoles).

- Favoriser l'installation de services et d'activités

La commune encourage l'installation d'activités économiques (commerces et services) au carrefour de la RD42 et la RN224, profitant de l'effet vitrine, pour dynamiser la vie locale.

Toutefois, il s'avère nécessaire de procéder à des adaptations et des ajustements du document d'urbanisme pour prendre en compte l'avancement des réflexions et la cohérence des projets d'urbanisation en cours au sein du village.

Ces adaptations de portée limitée ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD.

La 1^{ère} révision allégée de son PLU porte sur :

Le pôle d'activités commerciales et de services au carrefour de la DR42//RN224 :

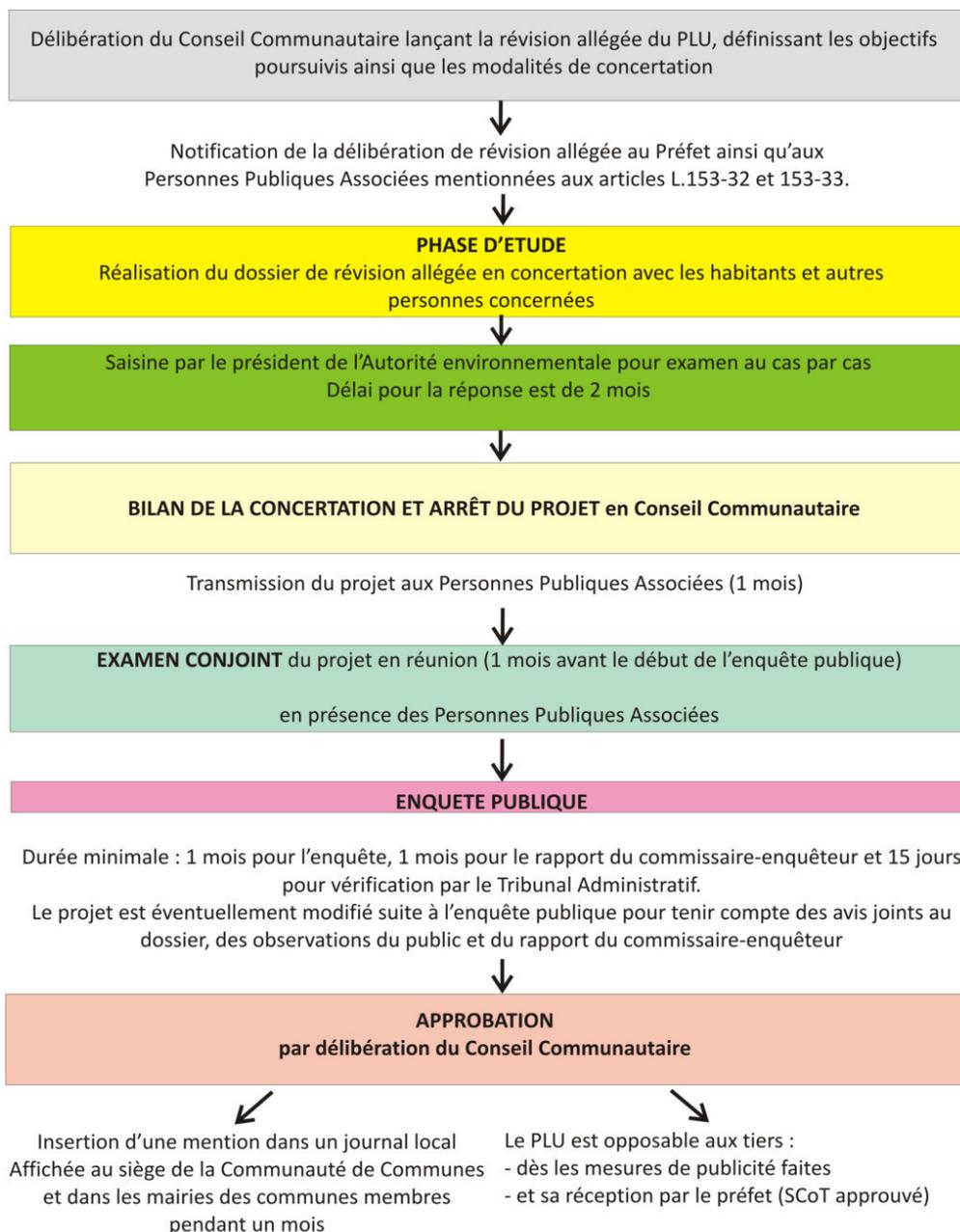
- Le recul de toutes les constructions et les aménagements par rapport à la RN 224 doit être réduit

Cadre juridique de la révision du PLU :**Article L153-31**

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE DU PLU

II. REDUIRE LE REcul LIÉ A LA RN224 AUX ABORDS DU FUTUR POLE COMMERCIAL

A. Rappel du PLU

1. La RN224 et l'itinéraire Grand Gabarit¹

La RN 224 est une voie d'importance qui relie Grenade-sur-Garonne à L'Isle-Jourdain, puis Lannemezan ; cette route correspond en partie au tracé de la voie à Grand Gabarit entre le Port de Bordeaux et Toulouse, qui permet le transit de convois exceptionnels. Elle constitue l'axe majeur du territoire communal, d'orientation nord-est/sud-ouest.

Sur la commune de Pradère-les-Bourguets, l'itinéraire Grand Gabarit est constitué essentiellement par la route RN224, qui a été aménagée dans ce but (En accord avec les communes concernées, l'aménagement de l'itinéraire a été l'occasion d'améliorer la sécurité et la qualité de l'espace urbain en créant ou élargissant des trottoirs, en aménageant des parkings, des carrefours, en réalisant de nouveaux éclairages publics ainsi que des plantations).

Plus de 35 km de pistes cyclables - également accessibles aux cavaliers - bordent l'itinéraire. Depuis 2005, les cyclotouristes de l'agglomération toulousaine peuvent rejoindre l'Isle Jourdain en passant près de la forêt de Bouconne sur une piste cyclable bidirectionnelle le long de la déviation de Cornebarrieu puis sur la piste d'évitement de Mondonville à Montaigut.

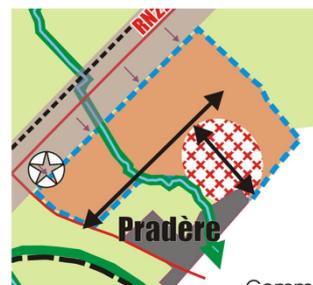
2. Les enjeux du PLU de 2009 : Un rapport habitat – emploi à rééquilibrer

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants mais également redynamiser son territoire.

En une vingtaine d'années, la population a augmenté d'environ 61% et a déséquilibré le rapport habitat-emploi. La majorité des personnes vivant sur le territoire communal sont actives mais le nombre de celles habitant et travaillant dans la commune a fortement diminué. La commune est devenue très résidentielle car elle présente une très faible activité économique.

Revitaliser la vie économique est donc une priorité de développement du territoire communal, pouvant se concrétiser dans l'accueil de commerces et services qui vont faciliter la vie quotidienne des habitants et participer au lien social.

3. Les orientations du PLU de 2009 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable



EXTRAIT DU PLAN DU PADD

Objectif 1:

Maîtriser et gérer l'urbanisation du territoire

-  **Création et composition d'un centre-bourg**
Création d'un centre de village avec une certaine densité de bâti tout en préservant l'identité rurale de la commune - favoriser la mixité sociale et la diversité de l'offre en logements - les formes urbaines devront rester en harmonie avec les formes traditionnelles du tissu villageois.
-  **Aménagement de voies nouvelles**
Desserte des nouveaux quartiers et sécurisation des accès sur la base d'une trame orthogonale ménageant de nombreuses perspectives. Partage de la rue pour tous les usagers.
-  **Ne pas favoriser les habitations à proximité de la RN224**

Objectif 2:

Pérenniser l'activité agricole et développer des services collectifs

-  **Inciter l'installation de services et d'activités d'intérêt intercommunal de proximité**
Améliorer l'offre de services et de commerces en créant un pôle commercial/services au carrefour RD42/RN224 accompagnant le développement démographique du bassin de vie.

¹ La réalisation de l'itinéraire à grand gabarit entre le port de Bordeaux et Toulouse est liée à une idée très simple : les deux régions Aquitaine et Midi-Pyrénées avaient besoin d'acheminer des colis de dimensions exceptionnelles entre le port de Bordeaux et Toulouse.

Le principe de l'itinéraire à grand gabarit et ses caractéristiques ont été arrêtés par déclaration ministérielle du 2 avril 2001. Il a été déclaré d'utilité publique par arrêté interministériel du 30 mai 2002. Les constructeurs de l'industrie aéronautique et spatiale toulousaine, et notamment Airbus pour son nouvel avion gros porteur A380, en sont les premiers utilisateurs. Cela contribue indéniablement au développement économique du grand sud-ouest.

a. Les conditions d'urbanisation à proximité de la RN224 ont été fixées par l'orientation du PADD :**-Maîtriser et gérer les territoires urbanisés-****Polariser le développement urbain**

.....

➤ Maîtriser le développement urbain

-
- Interdire le développement du village à proximité de la voie à grande circulation : la RN224.

Justification de cette orientation dans le rapport de présentation :

Le développement urbain du village devra être maîtrisé en l'interdisant à proximité de la RN224. En effet, les constructions nouvelles devront respecter un recul d'environ 50 mètres de l'axe de cette infrastructure afin de limiter les nuisances sonores.

b. La réalisation du pôle économique a été fixée par l'orientation du PADD :**-Pérenniser l'activité agricole et développer les services collectifs-**

.....

Favoriser l'installation de services et d'activités**➤ Encourager l'installation d'activités au sein du bourg visant un rééquilibrage entre habitat et commerces -services en recherchant des conditions favorables aux petites entreprises locales**

- Favoriser et redynamiser la vie locale en créant un pôle de commerces et de services à proximité du carrefour de la RD42 et de la RN224 profitant de l'effet vitrine de la RN 224 et se rapprochant des habitants du village.
- Autoriser la mixité activité/habitat au sein des espaces urbains par l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat.

Justification de cette orientation dans le rapport de présentation :

Les 4 communes de la vallée de la Save (Lasserre, Mérenvielle, Sainte-Livrade et Pradère-les-Bourguets) sont faiblement équipées et sont donc fortement dépendantes des communes alentours que ce soient les communes limitrophes (L'Isle-Jourdain, Ségoufielle), ou plus globalement les communes de l'Ouest Toulousain (Léguevin, Pibrac, Colomiers, Blagnac).

La commune souhaite proposer un niveau suffisant d'équipements et de services pour assurer un équilibre et une pérennité de ces nouveaux lieux de vie (ensemble des communes du SIVOM).

En définissant un projet de développement économique et urbain, les communes de la vallée de la Save pourront réduire leur dépendance en complémentarité du pôle urbain de l'agglomération toulousaine et répondant aux besoins de la population communale et intercommunale.

En accompagnement du développement démographique de la vallée de la Save, la municipalité souhaite initier un dynamisme économique et d'équipements collectifs. En aspirant à cette diversité, la commune souhaite diminuer la dépendance du secteur vis à vis des communes voisines. Plusieurs orientations d'aménagement ont été adoptées par la commune pour :

- ✗ maintenir et renforcer la diversité des activités économiques du territoire ;
- ✗ développer le niveau d'équipements et de services à la population locale ;
- ✗ augmenter l'offre locale d'emplois.

❖ Encourager la mixité urbaine :

La commune souhaite se doter d'une offre commerciale et de services (à la personne, médicaux, sociaux...) contribuant à assurer la qualité de vie et à répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Les besoins de locaux pour des activités à caractère de services ou commercial de proximité pourront intégrer des bâtiments présents au sein du village ou s'implanter au sein d'une future zone commerciale et de services collectifs au carrefour de la RN224/RD42.

L'aménagement d'un pôle économique de proximité sur le carrefour à l'ouest du village présente différents atouts exposés ci-contre :

Dimension sociale et urbaine

- ✓ Un commerce de proximité insuffisamment développé.
Sur la commune et notamment à Lasserre, aucun commerce n'a pu perdurer dans le centre bourg car les activités sont attirées par la vitrine de la RN224. La commune souhaite donc autoriser et organiser l'implantation d'activités économiques aux abords de la RN224 en continuité du village.
- ✓ A l'entrée Ouest du village de la commune, le futur pôle commercial de proximité contribuera à l'image de la commune.
- ✓ La future zone économique est un ensemble rectangulaire permettant un découpage efficace et lisible. Cependant, une mixité avec de l'habitat groupé devra être développé afin de créer un lieu de vie.

Dimension économique

- ✓ La position du carrefour est stratégique car il est situé sur la RN224 (axe de transit majeur de la vallée) et sur la RD 42 qui dessert la commune de Lasserre. De plus, cette future zone économique est placée à proximité de la gare ferroviaire de Mérenvielle (moins d'1 km).
- ✓ La vitrine de la RN224 est un potentiel d'achalandage communal et intercommunal important du fait de la forte fréquentation actuelle et future de cet axe et de l'effet vitrine disponible.
- ✓ La proximité de la gare de Mérenvielle offre un bon potentiel de chalandise.
- ✓ La contiguïté avec le centre bourg de Pradère et la proximité de Lasserre permettent d'envisager une clientèle potentielle intéressante. De plus, l'aménagement d'itinéraires doux entre les zones habitées et la zone commerciale amélioreront son accessibilité.

B. Exposé des motifs des évolutions du PLU

1. Historique du projet de « nouveau village »

L'ensemble des projets initiés depuis l'élaboration du PLU de 2009 a été réalisé (89 logements construits dont 10 logements sociaux réalisés).

Aujourd'hui, il ne reste plus qu'une seule opération mixte d'habitat et d'activité économique à réaliser.

Situation du développement urbain du village de Pradère



Cette zone de 2,2 hectares à vocation économique et résidentielle devra prendre en compte diverses orientations définies par l'orientation d'aménagement :

- o l'aménagement d'un carrefour sécurisé sur la RD 42 constituant l'entrée principale au village.
- o un pôle commercial et de services de proximité mélangé à l'habitat à l'entrée de la commune au carrefour RD42/ RN224 (zone 1AU).
- o les constructions devront être implantées à 50 mètres minimum de l'axe de la RN224.
- o à l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales (zone NP).

Extrait de l’Orientation d’Aménagement



ORIENTATION D’AMENAGEMENT - COMMUNE DE PRADERE-LES-BOURGUETS

Les opérations d’ensemble de la zone devront être compatibles et non strictement conformes avec le schéma



- Habitat individuel ou maisons de ville :
Maison avec jardin privatif sur une parcelle de taille plus ou moins grande.
2 types d’habitat individuel :
- pavillonnaire : maison 4 façades
Densité : moins de 15 logements/ha.
- groupé : maison mitoyenne
Densité : environ 20 logements/ha.
- Mixité commerces-services de proximité-habitat :
Mêler l’activité économique de proximité à l’habitat par des formes urbaines variées (habitat individuel ou semi-collectif).
- L’activité économique : 2 types possibles de locaux d’activités
- centre commercial : bâtiment regroupant un ensemble de commerces partageant le même espace.
- boutiques : placées le long des rues avec une vitrine au rez-de-chaussée d’une construction pouvant également servir d’habitat à l’étage (habitat individuel ou semi-collectif).
- Principes de voies/stationnement :
La qualité du projet repose sur la structure des voies.
Les 2 axes principaux sont identifiés sur le plan. L’ensemble des voies doivent partager l’espace avec les modes de déplacement doux.
Les impasses sont à éviter et le plan du quartier doit être orthogonal.
La continuité des voies et des cheminements entre la 1^{ère} phase d’aménagement et la suivante ne doit pas être entravée.
Le stationnement des véhicules pourra être prévu dans la rue ou au sein d’aires aménagées. Les voies et les aires de stationnement à faible fréquentation pourront recevoir des revêtements perméables (espace piéton sur les abords des voies...).

■ Coullée verte, espaces verts et place centrale :
Ces espaces collectifs permettent de compenser la taille réduite de certains jardins. Ils ont un rôle multi-fonctionnel (jeux, passage, détente, rencontre, centralité, nœuds, bassin de rétention...).

↔ Les constructions nouvelles auront le corps principal ou une partie de celui-ci parallèle aux voies ou aux espaces publics structurants

Accompagner les voies les plus structurantes d’alignements d’arbres.

2. Motif de la modification

Lors de la rédaction des pièces réglementaires du PLU (règlement écrit et document graphique), l’implantation de l’habitat et des activités par rapport à la RN224 (50 mètres minimum en retrait par rapport à l’axe de la voie) n’a pas été différenciée alors qu’elle avait été édicté principalement pour protéger les habitations des éventuelles nuisances liées à la Route (le plan du PADD le mentionnait comme cela mais sa traduction juridique n’a pas fait de distinction).

Les activités commerciales ne répondent pas à la même logique, la vitrine de la RN224 est attractive pour d’éventuels porteurs de projets car elle offre un potentiel d’achalandage communal et intercommunal important grâce à la forte fréquentation de cet axe.

La règle de recul par rapport à la RN224 paraît aujourd’hui inadaptée quant aux futurs aménagements commerciaux et économiques. Les dispositions réglementaires concernant les activités économiques doivent être ajustées afin d’optimiser la construction des futurs commerces et services et leurs parkings associés le long de la RN224. Ainsi en réduisant le recul des bâtiments d’activités, la visibilité de ceux-ci est améliorée et ce foncier peut être optimisé.

Le règlement écrit précise au sein de la zone 1AU :

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

1- PAR RAPPORT A LA RN224

Les **constructions** devront être implantées à :

- × 50 mètres minimum de l’axe de la route nationale 224.

Dans le cas d’aménagement de bâtiments existants dont l’implantation n’est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le point le plus avancé de la façade existante définira le recul minimum.

2-

Commentaire sur l’article 1AU6 :

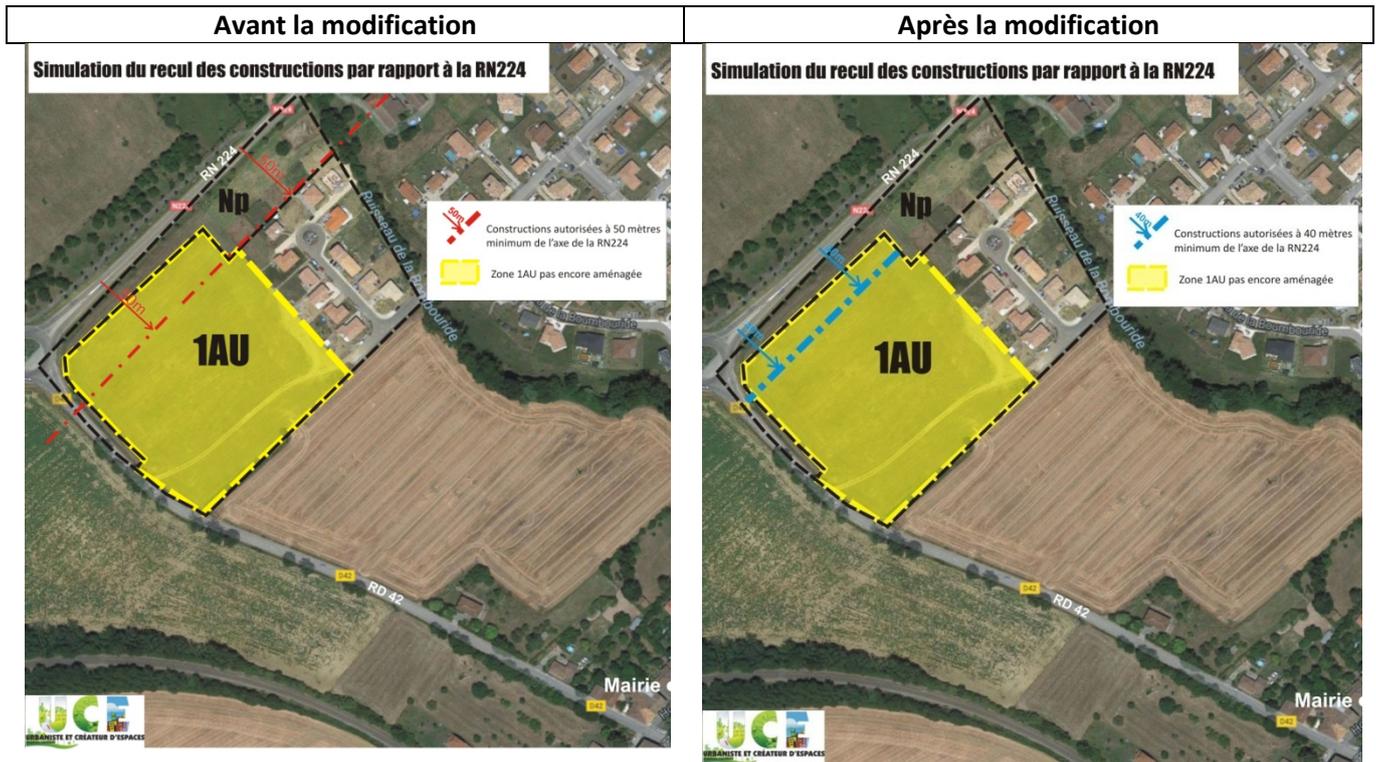
Ce recul impacte tous types de constructions :

La notion de « construction » au sens des dispositions du code de l’urbanisme, doit être prise dans un sens relativement large. Elle recouvre :

- Toute construction à destination d’habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, et en particulier la construction de bâtiments, c’est-à-dire d’édifices présentant un espace intérieur utilisable ;
- Les installations, outillages et ouvrages qui impliquent, une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Si un bâtiment est une construction, toute construction n'est pas forcément un bâtiment. Leur nature est différente ; d'où l'importance des termes utilisés au moment de la rédaction de la règle d'urbanisme.

Avec la rédaction actuelle, les bâtiments à usage économique se retrouveraient beaucoup trop éloignés pour bénéficier de l'effet de vitrine de la RN224 en ne pouvant s'implanter à moins de 50 mètres de l'axe.

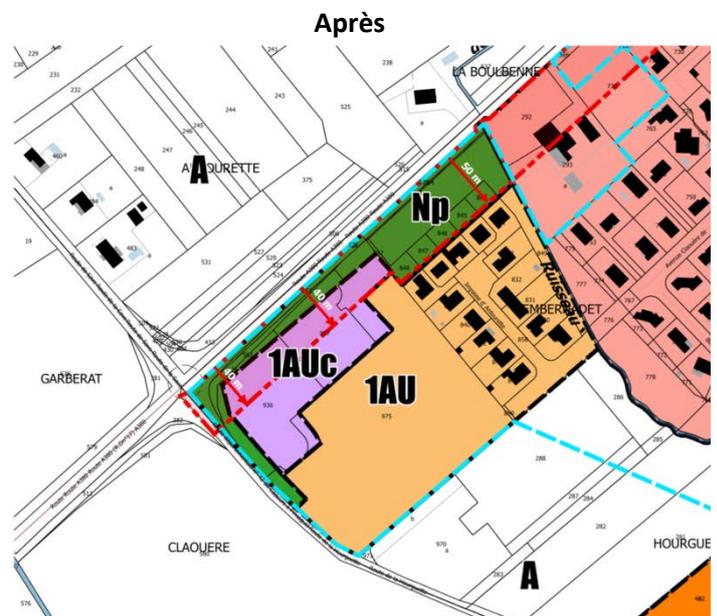
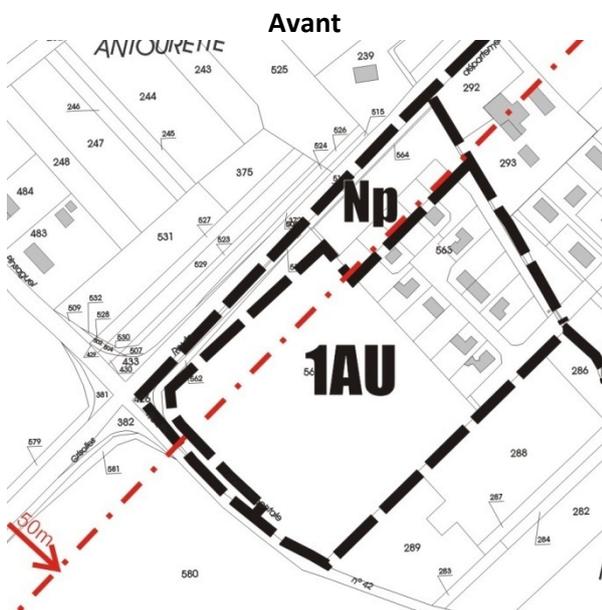


C. Les adaptations du dossier de PLU

1. Le document graphique

Pour pouvoir optimiser l'aménagement du pôle commercial et valoriser la vitrine commerciale de la zone 1AU :

- La limite ou marge de recul par rapport à la RN224 a été repoussée de 50 mètres à 40 mètres. Environ 1500 m² sont devenus constructibles en déplaçant le recul par à la RN 224.
- Une zone 1AUc (7400 m²) a été créée pour délimiter et « réserver » la zone vouée aux activités artisanales, de commerces et de services.
- La zone 1AU non bâtie restante vouée à l'habitat et aux activités compatibles représente une surface de 15500 m².



2. Le règlement

Le règlement précise le rôle des 2 zones (1AU vouée à accueillir de l'habitat et 1AUC vouée à *accueillir des activités économiques*) en rédigeant un règlement pour chacune des zones. La révision allégée améliore ainsi la cohérence et la compatibilité du document juridique avec le PADD.

a. Rédaction d'un règlement de la zone 1AUC

Voici les principaux articles du règlement de la zone 1AUC :

Le règlement indique le nouveau recul admis le long de la RN224 au sein de la zone 1AUC.

Après modification :

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

Les constructions à destination d'habitat, industrielle, agricole et d'entrepôt.

ARTICLE 1AUC 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions nouvelles y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce et activités de service et les bureaux seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.
- 3- Les constructions et aménagements du pôle d'activités de proximité devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement.
- 4- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - ✗ qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacies, boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service, chaufferies, parcs de stationnements, etc....) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
 - ✗ qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 5- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

.....

ARTICLE 1AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

1- PAR RAPPORT A LA RN224

Les constructions devront être implantées à :

- ✗ 40 mètres minimum de l'axe de la route nationale 224.

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus, le point le plus avancé de la façade existante définira le recul minimum.

2- PAR RAPPORT AUX VOIES NOUVELLES

Ne sont pas concernées les voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs et leurs visiteurs.

Les constructions en façade sur l'emprise publique devront être implantées :

- ✗ soit à l'alignement de l'emprise publique
- ✗ soit avec un recul de 3 mètres minimum et 5 mètres maximum par rapport à l'emprise des voies.

b. Modification de l'article 1AU1 & 1AU2**Avant modification :****ARTICLE 1AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- 1- Les constructions industrielles, artisanales, agricoles et entrepôts
- 2- Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ✗ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✗ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✗ les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).
- 3- L'ouverture de carrières
- 4- Les sous-sols
- 5- Les installations classées autres que celles visées à l'article 1AU 2

ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
- 2- qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacies, boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service, chaufferies, parcs de stationnements, etc...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
- 3- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 4- Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et le règlement.
- 5- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, de services et de bureaux seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.
- 6- Les constructions et aménagements du pôle d'activités de proximité devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement. Les habitations sont admises à condition que le rez-de-chaussée des immeubles comporte des locaux à usage commercial, de services et de bureaux.
- 7- Dans les programmes de logements, 10% de la surface de plancher globale sera affectée à du logement locatif social.
- 8- Les équipements collectifs.
- 9- Les piscines et leurs annexes.

Après modification :**ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Au sein de la zone 1AU**

- 1- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - ✗ qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacies, boulangeries, laveries, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations-service, chaufferies, parcs de stationnements, etc...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).

- ✗ qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- 2- Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement **et le règlement.**
 - 3- **Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce et activités de service et les bureaux seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.**
 - ~~4- Les constructions et aménagements du pôle d'activités de proximité devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement. Les habitations sont admises à condition que le rez-de-chaussée des immeubles comporte des locaux à usage commercial, de services et de bureaux.~~
 - 5- Dans les programmes de logements, 10% de la surface de plancher globale sera affectée à du logement locatif social.
 - 6- Les équipements collectifs.
 - 7- Les piscines et leurs annexes.

3. L'orientation d'aménagement



Le plan de l'orientation a été mis à jour. En effet, la dernière opération n'a pas réalisé une voie prévue dans l'orientation d'aménagement. Celle-ci a donc été supprimée.

La nouvelle limite ou marge de recul (40 mètres) par rapport à la RN224 a été reprise au droit du pôle de mixité commerces-services de proximité habitat. Le document écrit de l'orientation d'aménagement précise que le recul par rapport à la RN224 sera de 40 mètres pour les constructions du pôle commercial.

Le rapport de l'OAP stipulait que « l'aménagement d'une entrée à la future zone de commerces-services de proximité par le carrefour RN224-RD42 pourrait faciliter l'entrée et l'accessibilité des activités pour d'éventuels clients. En revanche, la sortie sera étudiée afin de ne pas engendrer de conflits d'usages avec les véhicules en transit sur la RN 224 ».

Or le projet (la partie habitat) concernant la voie structurante Est-Ouest a déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en février 2020. Un permis d'aménager prévoit un tourne à gauche sur la RD43 qui sera financé par une convention signée entre la commune et le conseil Départemental. Les prescriptions concernant la desserte de la zone par le giratoire seront donc supprimées.

D. Incidences de la modification

1. Sur l'environnement naturel

a. Les impacts sur le sol

- Une gestion économe du foncier :

La commune est dans sa plus grande partie une commune rurale qu'il y a lieu de protéger, comme la préconise la loi ALUR, d'une consommation inappropriée de terres agricoles. En favorisant l'optimisation de la nouvelle zone 1AUC avec cette modification (1500 m² rendus « constructibles »), la commune cherche à densifier les secteurs présentant le meilleur équipement et limiter ainsi l'étalement urbain.

b. Les impacts sur le milieu naturel et le paysage

La modification n'impacte pas le milieu naturel et le paysage.

c. Les impacts sur la ressource en eau

- Préserver la qualité de l'eau

Le village de Pradère reste privilégié en matière de densité car il est équipé d'un réseau d'assainissement collectif.

- Compenser les effets de l'imperméabilisation pour limiter le risque d'inondation et préserver la ressource en eaux superficielles

L'augmentation de l'imperméabilité des sols engendrés par les emprises de voies et de constructions entraînent une augmentation des débits ruisselés et une intensification des phénomènes d'inondation aval.

Cette réflexion sur le ruissellement pluvial a un impact fort sur l'aménagement des sites urbains.

La modification n'a pas impacté les zones NP le long de la RN224 vouées à accueillir les aménagements nécessaires pour la rétention pluviale des eaux du village.

d. Les mesures en faveur de la qualité de l'air

Le PLU visait à l'installation et au renforcement d'activités, des services et des équipements collectifs sur le territoire communal afin de conforter la mixité urbaine. Cette dernière peut être considérée comme un atout, puisqu'elle réduit les déplacements vers les villes limitrophes qui sont dotées de services et d'équipements.

e. Les mesures concernant l'environnement sonore

Les constructions nouvelles à usage d'habitation des zones 1AU et 2AU ne pourront s'implanter à moins de 50 mètres de la RN 224. La zone 1AUC projetée par le biais de l'orientation d'aménagement, la réalisation d'activités économiques au droit du carrefour de la RN224/RD42. Ces activités étant moins sensibles aux bruits de la circulation, la règle de recul par rapport à la RN224 a donc été légèrement réduite à 40 mètres. La règle interdisant aux habitations de s'implanter à moins de 50 mètres de la RN224 est maintenue.

f. Les impacts concernant la consommation énergétique

Les différentes opérations urbaines du lieu-dit « Embernadet » ont été aménagées de cheminements doux (trottoirs...) afin de favoriser les déplacements à pied ou à vélo. La création de services et d'activités dans ce nouveau centre urbain pourra limiter à terme les mobilités motorisées.

2. Sur l'environnement humain et le cadre de vie :

a. Les impacts concernant l'habitat

La révision allégée n'a aucun impact sur le développement de l'habitat.

b. Les effets sur l'activité agricole

La révision allégée du Plan Local d'Urbanisme ne présente aucun impact sur l'activité agricole.

En densifiant les secteurs urbains, la commune va ainsi limiter le besoin de consommer de nouveaux espaces agricoles pour l'urbanisation.

c. Les effets sur le cadre de vie

La révision allégée encourage l'installation d'activités au sein du bourg et développe ainsi son tissu commercial et économique et en le diversifiant. La commune de Pradère-les-Bourguets souhaite ainsi développer son économie présentielle. L'économie présentielle² progresse fréquemment sous l'effet du dynamisme démographique du territoire comme c'est le cas au sein de la commune depuis une dizaine d'année.

Aujourd'hui, aucune gamme de commerces-services n'est présente sur le territoire communal. Les Pradérois restent donc dépendants des communes environnantes.

En effet, l'insuffisance d'équipements et d'emplois multiplie les déplacements, engendre de l'insatisfaction et peut déboucher sur l'évasion des populations les plus mobiles et l'enclavement des plus précaires. Afin de maîtriser ce phénomène, la municipalité souhaite accueillir des activités locales pour devenir une commune dynamique grâce à l'accès aux services à proximité de leur lieu d'habitation.

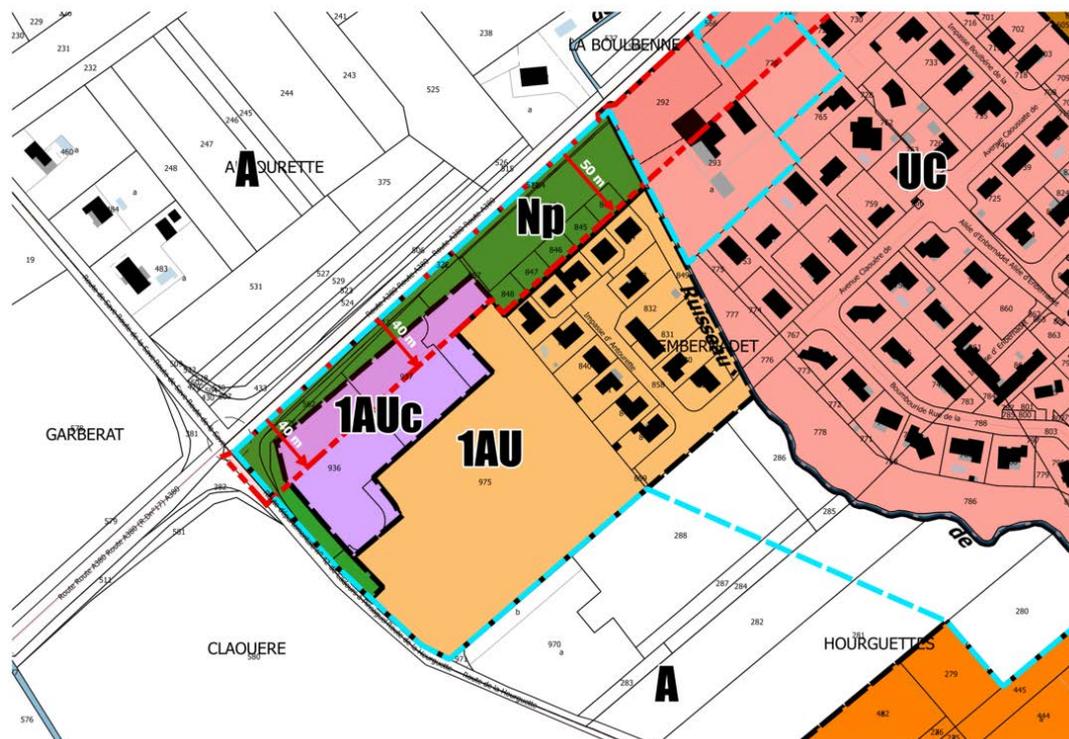
² On appelle **économie présentielle** (anciennement résidentielle) l'ensemble des activités dont les produits et services sont destinés à être utilisés directement par les résidents permanents ou occasionnels et les actifs du territoire (commerces, banques, restaurants, loisirs, santé et action sociale, éducation...), par opposition à l'économie non-présentielle (anciennement productive) qui regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de service qui s'inscrivent dans des systèmes de production et qui ont peu à voir avec le territoire sur lequel s'exerce leur activité.

II. SYNTHÈSE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

A. Mise à jour des pièces du PLU

Pièces du PLU		Modification
2	Rapport de présentation	
3	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)	
4	Orientations d'aménagement	X
5	Réglementation d'urbanisme	
5-1	Document graphique	X
5-2	Règlement d'urbanisme	X
5-3	Liste des emplacements réservés	
6	Lotissements dont les règles d'Urbanisme ont été maintenues	
7	Annexes sanitaires	
7-1	Notice explicative	
7-2	Schéma Communal d'Assainissement des eaux usées et pluviales	
7-3	Carte d'Aptitude des Sols	
7-4	Plan des réseaux	
8	Annexes servitudes	
8-1	Liste des servitudes	
8-2	Plan des servitudes d'utilité publique	
8-3	Cartographie informative des zones inondables	
8-4	PPR mouvements différentiels retrait gonflement des sols argileux	
8-5	Recueil des données écologiques	

B. Récapitulatif des évolutions du document graphique



Extrait du document graphique modifié

Une zone 1AUc d'environ 7 400 m² a été créée sur une partie de la zone 1AU destinée à accueillir le pôle commercial.

Zones du PLU	Superficie (ha)	Zones du PLU après modification	Superficie après modification (ha)	Incidence de la modification
UA (+UAa)	4,9	UA (+UAa)	4,9	→
UAb	6,7	UAb	6,7	→
UB	13,5	UB	13,5	→
UC	7,7	UC	7,7	→
UE	2,1	UE	2,1	→
Total U	34,9	Total U	34,9	→
1AU	3,3	1AU	2,5	↓
		1AUC	0,8	↑
2AU	6,6	2AU	6,6	→
Total AU	9,9	Total AU	9,9	→
A	442,4	A	442,4	→
Ab	0,1	Ab	0,1	→
Total A	442,5	Total A	442,5	→
NP	0,9	NP	0,9	→
NJ	0,8	NJ	0,8	→
Total N	1,7	Total N	1,7	→
Total général	489			

C. Récapitulatif de la modification du règlement

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
1AU	<i>Article 1 & 2</i>	Le règlement a été repris pour supprimer les prescriptions concernant le projet commercial. En effet, un règlement spécifique a été rédigé. La zone 1AU est uniquement vouée à l'habitat après la révision allégée.

Le règlement de la zone 1AUC a été rédigé sur la trame de la zone 1AU mais complété des points concernant le **pôle d'activités commerciales et de services au carrefour de la DR42//RN224**.

ZONES DU PLU	ARTICLE MODIFIE	MOTIFS
1AUC	<i>Article 1 & 2</i>	Le règlement a précisé la destination de la nouvelle zone 1AUC vouée aux activités commerciales, de services et d'artisanat
	<i>Article 6</i>	Le recul minimum par rapport à la RN224 a été réduit pour optimiser le foncier du pôle commercial et ainsi favoriser une plus grande attractivité des futures activités.

D. Récapitulatif des modifications de l'orientation d'aménagement

Le document écrit et graphique de l'OAP ont été corrigés pour être compatibles avec la diminution du recul des constructions par rapport à la RN224 et une opération réalisée à « Embernadet ».