

COMMUNE DE VILLEMUR-SUR-TARN
(Département de la Haute Garonne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE n°1

Révision allégée n°1 : Prescrite le : 23 mai 2016
Arrêtée le : 4 juillet 2016
Approuvée le : 31 janvier 2017

Pièce n° 1 : Notice additive au rapport de présentation

**NB : Les modifications réglementaires apportées au présent règlement figurent en rouge.
Seule la zone NT fait l'objet d'un ajout à son règlement.**

NB : Suite aux remarques de certaines personnes publiques et avis du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, des compléments d'information ont été apportés au présent document ; ceux-ci figurent en vert.

Vu, pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 31 janvier 2017

Monsieur le Maire

Sommaire

1 – La procédure réglementaire de révision allégée	3
2 – Le contexte local	4
2.1 Le positionnement de Villemur-sur-Tarn	4
2.2 Le document d'urbanisme en vigueur	5
2.2.1 Historique du document d'urbanisme	5
2.2.2 Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	5
2.3 Les objectifs de la présente révision allégée	5
3 – Le projet	6
3.1 Le choix du site	6
3.2 La description du projet.....	8
3.3 Les réseaux	9
3.4 Risques, pollutions et nuisances	10
3.4.1 L'exposition aux risques	10
3.4.2 Les pollutions	11
3.5 Analyse des incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement	12
3.5.1 Le terrain d'assiette du projet	12
3.5.2 Détails des inventaires écologiques	13
3.5.3 Evaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000	15
4 – Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme.....	19
5 – Conclusion et recevabilité de la demande	21

1 – La procédure réglementaire de révision allégée

La présente révision allégée du PLU de Villemur-sur-Tarn a pour objet l'agrandissement d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) justifié par la réalisation d'un projet d'hôtellerie-restauration de luxe, permettant de renforcer l'attractivité touristique de la commune.

Celle-ci n'a pas pour effet de porter atteinte aux orientations du PADD du PLU, approuvé en 2013, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme¹ suivant :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

Le projet de révision allégée est alors notifié aux personnes publiques suivantes :

- le préfet,
- le président du Conseil Régional,
- le président du Conseil Départemental,
- les représentants des chambres consulaires,
- les représentants du SCOT,
- les représentants des communes limitrophes.

Ensuite, il fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avant enquête publique et approbation finale du dossier par le Conseil Municipal.

¹ Créé par ordonnance du 23 septembre 2015

2 – Le contexte local

2.1 Le positionnement de Villemur-sur-Tarn



La commune de Villemur-sur-Tarn est localisée au croisement des départements de la Haute-Garonne, du Tarn, et de Tarn-et-Garonne.

Elle couvre une superficie de 4 657 hectares, en limite nord de l'aire urbaine de Toulouse, et ses communes limitrophes sont Fronton, Villaudric, Bouloc, Villematier, Boudigoux, Le Born (Haute-Garonne), Nohic, Villebrumier, Varennes (Tarn-et-Garonne), et Montvalent (Tarn).

Située à l'extrême nord-est du département, en limite extérieure de l'aire urbaine de Toulouse et de l'agglomération de Montauban, et à l'écart des principaux axes de communication, autoroutiers (A 62 et A 68) et ferroviaires (lignes Toulouse-Montauban et Toulouse-Albi, projet de LGV Toulouse-Bordeaux), la commune présente les caractères d'une commune assez peu accessible au plan des axes de communication principaux.

Cependant, au carrefour entre plusieurs territoires, Villemur-sur-Tarn se trouve à l'interface entre les agglomérations de Toulouse et de Montauban. De ce fait, elle est influencée indirectement par la capitale régionale, Toulouse, dont l'aire métropolitaine s'étend au Nord jusqu'à la limite du Lot et du Tarn. Aussi, sa densité correspondant aux communes de 3^{ème} couronne de l'agglomération de Toulouse. Elle est également soumise à l'influence de l'agglomération de Montauban, qui polarise autour d'elle et provoque le développement de communes plus rurales aux alentours.

A l'interface entre l'agglomération toulousaine et le bassin montalbanais, Villemur-sur-Tarn bénéficie d'une position géographique stratégique qui la rend particulièrement attractive au plan résidentiel.

2.2 Le document d'urbanisme en vigueur

2.2.1 Historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villemur-sur-Tarn a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2013 et modifié une fois en date du 26 janvier 2015.

2.2.2 Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations du PADD s'articulent autour de 3 grandes options politiques qui traduisent une volonté politique forte de faire de Villemur-sur-Tarn une ville à la campagne, à travers :

1/ l'affirmation de Villemur-sur-Tarn en tant que pôle d'équilibre à l'échelle de son bassin de vie, à travers la recherche de plusieurs objectifs complémentaires :

- le renforcement de son poids économique et résidentiel,
- le développement d'une armature commerciale équilibrée et diversifiée, répondant à la fois aux besoins de proximité et aux enjeux du bassin de vie ;
- le renforcement de l'offre en équipements structurants en matière scolaire, sportive, culturelle, de loisirs, ...

2/ la qualité de son développement, se traduisant par :

- une exigence de qualité urbaine dans les programmes et opérations futurs,
- la poursuite des efforts de diversification du parc de logements, de sorte à répondre à la diversité des parcours de mobilité résidentielle sur la commune : diversification de la taille des logements et du statut d'occupation (locatif social et privé, accession sociale, intermédiaire et libre, accessions dans l'ancien et le neuf) ;
- une organisation urbaine articulée autour de la structuration et l'affirmation de la notion de quartiers (le centre ancien, le quartier de Magnanac, les hameaux de Sayrac et du Terme), conjuguant renouvellement et développement de l'urbanisation ;
- une politique patrimoniale ambitieuse, permettant la reconquête, notamment résidentielle, du centre ancien.

3/ l'équilibre entre préservation et développement, avec l'ambition d'agir sur :

- la définition de capacités d'accueil adaptées aux besoins, tant résidentiels qu'économiques, en cohérence avec les objectifs du SCOT ;
- la maîtrise de l'étalement de l'urbanisation : politique foncière, optimisation des coûts (réseaux, transports publics, services urbains, ...) ;
- la valorisation des espaces naturels et du grand paysage,
- la protection et la valorisation des ressources locales,
- la prévention des risques naturels et technologiques.

Le projet de développement d'un hôtel-restaurant s'inscrit en cohérence avec deux orientations fortes du PADD :

- le renforcement de l'offre en équipements structurants et notamment de loisirs ;
- permettre l'accueil de nouvelles entreprises et activités sur la commune et développer notamment le secteur tertiaire.

La présente révision allégée ne porte donc pas atteinte au PADD, puisqu'elle ne fait que l'abonder.

2.3 Les objectifs de la présente révision allégée

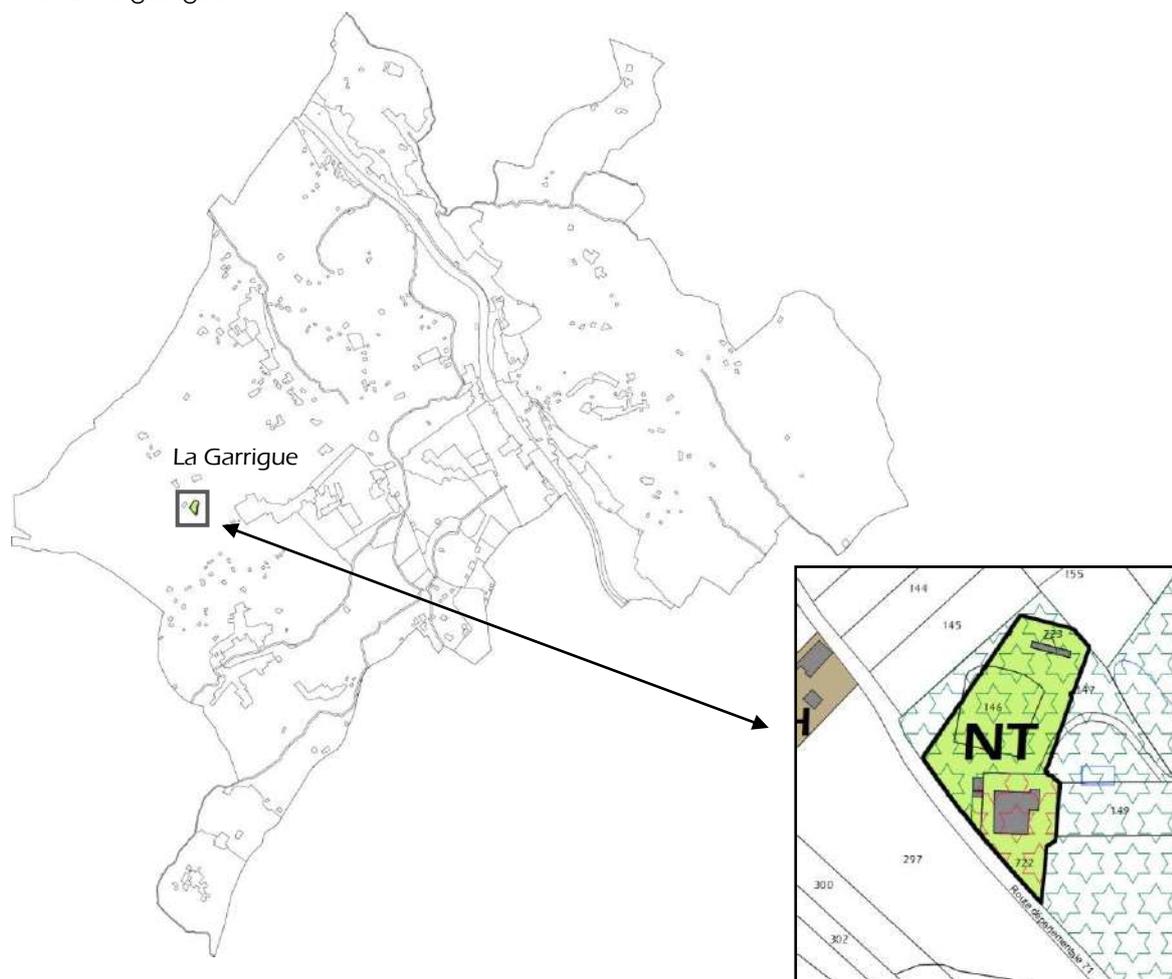
Lors de l'élaboration du PLU et de sa modification, la municipalité a souhaité conforter le projet d'hôtellerie-restauration de luxe du château La Garrigue en changeant de destination ce site, évoluant de la zone agricole à la zone naturelle, et plus précisément en sous-secteur NT.

Le projet de révision allégée porte dès lors sur une parcelle située en continuité du site du château La Garrigue. Celui-ci est actuellement classé en zone agricole et couvre une surface de 2 872 m². L'adaptation du PLU est rendue nécessaire pour permettre la réalisation de quelques aménagements et constructions autour du château. A cet égard, le sous-secteur NT doit être modestement augmenté en surface afin d'accompagner le nécessaire développement touristique de la commune.

3 – Le projet

3.1 Le choix du site

A l'ouest de la commune, le domaine La Garrigue vient se positionner au croisement de la RD 71 et du chemin la garrigue.



Ce site est composé d'un château datant du XIX^e siècle, d'un lac et d'un parc paysager dont l'ensemble constitue un domaine à forte valeur patrimoniale. Le château La Garrigue est en effet constitutif de l'histoire communale, de par son ancienneté et sa qualité architecturale et patrimoniale.

Il est néanmoins resté longtemps à l'abandon, et sa dégradation, par manque d'entretien, portait préjudice à la qualité d'un élément important du patrimoine local.

Son rachat récent par un nouveau propriétaire a été l'occasion de sa réhabilitation, et par voie de conséquence, a permis de sauver le bâtiment.

Dès 2013, la réhabilitation du château et la mise en place d'un STECAL par voie de modification du PLU en 2015 ont rendu possible la réalisation d'un projet d'hôtel avec accueil de séminaires d'entreprises et manifestations festives (mariages, réunions d'associations, activités musicales, restaurant, etc.).

La réalisation d'un tel projet haut de gamme a en outre permis de répondre à un réel manque identifié sur le nord toulousain en termes d'hébergement touristique, que ce soit pour le tourisme d'affaire ou le tourisme de loisirs.



Carte d'Etat major (1820-1866), source : Géoportail



Photographie aérienne 1948, source : Géoportail



Photographie aérienne 2014, source : Géoportail

Le projet, objet de la présente révision allégée, ne viendra pas porter atteinte à l'activité agricole existante. En effet, bien qu'actuellement classé en zone agricole, le terrain n'accueille pas de terres exploitées ni d'animaux d'élevage.



Intérieurs du château de la Garrigue en cours de réhabilitation



Extérieurs du château de la Garrigue en cours de réhabilitation

Les différentes règles en vigueur au sein du sous-secteur NT permettent d'encadrer l'urbanisation de celui-ci et d'y assurer l'insertion environnementale des futures constructions, au sens de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'à titre exceptionnel, le règlement « peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions », dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels, des paysages, et des espaces agricoles et forestiers.

Pour cela, et toujours en conformité avec l'article L151-13 qui indique que le règlement doit préciser « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone », le règlement du PLU en vigueur fixe les règles suivantes :

- article 6 : la façade principale des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie ;
- article 7 : les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètre par rapport aux limites séparatives ;
- article 8 : les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition que la distance de recul entre les deux soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute ;
- article 9 : l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet ;
- article 10 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à 9 mètres au faîtage ;
- article 13 : les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/III-2 du Code de l'Urbanisme doivent être intégralement conservés et mis en valeur. Les constructions, les aménagements, ou les travaux réalisés pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur.

3.2 La description du projet

Le présent projet vise à renforcer l'attractivité touristique et festive du château La Garrigue et de faire connaître la commune de Villemur-sur-Tarn en accueillant davantage d'activités ludiques et récréatives.

Pour ce faire, il est nécessaire d'augmenter légèrement la surface de la zone NT pour permettre la localisation :

- d'une salle des fêtes (environ 1 000 m²),
- d'un atelier-garage permettant de stocker le matériel d'entretien du parc,
- de structures légères type chalet en bois ;
- d'un petit local technique lié à la piscine.

3.2.1 Détail des surfaces existantes et projetées

1) LE CHATEAU

- Rez de jardin projet bar + salons :	180 m ²
- 1 ^{er} étage projet de restaurant :	320 m ²
- 2 ^{ème} étage projet chambres 6 suites :	250 m ²
- 3 ^{ème} étage bureaux entreprises :	250 m ²
- 4 ^{ème} étage salon caves :	50 m ²
- 5 ^{ème} étage salon détente :	50 m ²

Total château : 1100 m²

2) AUTRES BATIMENTS

- locaux piscine :	50 m ² (5)
- atelier-garage :	400 m ² (3)
- projet salle des fêtes :	1150 m ² (1)
- projet chalets :	400 m ² (9)

Total : 2000 m²

TOTAL SURFACES 3100 m²

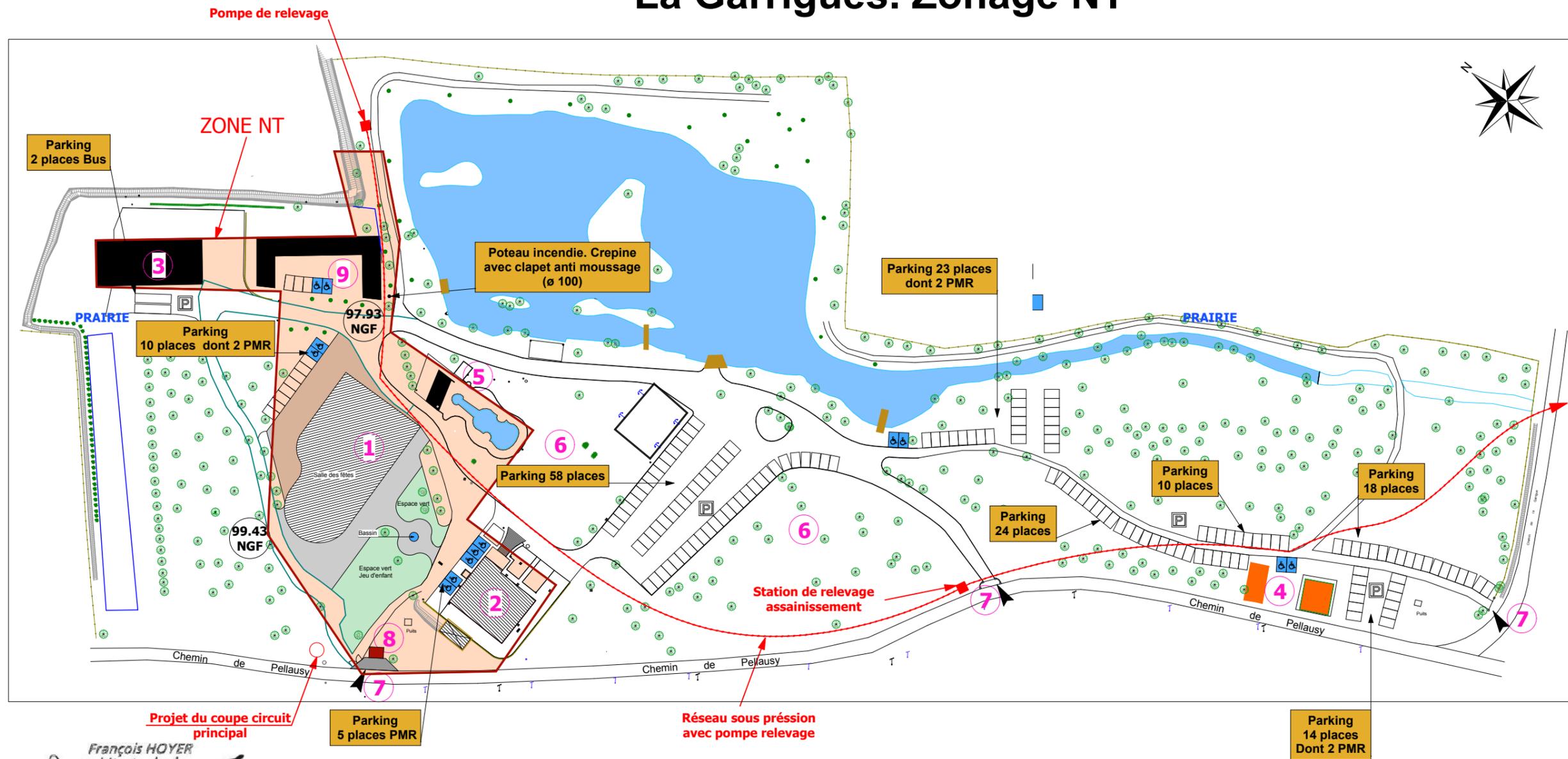
- 1: Projet de salle des fêtes / 1150M²
 - 2: Château existant / 1100M²
 - 3: Hangar existant : 400M²
 - 4: Bâtiment / logement existant
 - 5: Piscine : local 50m²
 - 6: Parc
 - 7: Entrée / Portail
 - 8: Local poubelle
 - 9: Projet Chalets : 400m²
-  Parking : 208 places
 Places PMR

PC 2

PROJET

PLAN DE MASSE
ECHELLE 1/1500°

Projet plan d'ensemble du projet Château La Garrigues. Zonage NT



Raccord au réseau public assainissement

François HOYER
 architecte
 Lieu dit 'TANERIA' - route de Dieupentale
 82600 VERDUN s/ GARONNE
 Tél. 05 63 65 15 87 - 05 07 51 76 60
 Fax 05 63 65 15 71
 mail.hoyer.francois@wanadoo.fr
 N° Rég. 934 - N° Nat. 24019

Agence Architecture François HOYER

Ces plans ne sont pas des plans d'exécution.

Le projet de développement touristique du château La Garrigue reste totalement cohérent avec la volonté municipale, inscrite au PADD du PLU en vigueur, de favoriser l'émergence de projets visant à renforcer l'attractivité touristique de la commune.

3.2.2 Insertion paysagère du projet

L'aménagement du site du château la Garrigue en zone de tourisme et de loisirs respectera la végétation existante.

Les aménagements et constructions seront intégrés dans les espaces libres de toute plantation. Les arbres atteints par les capricornes sont remplacés au fur et à mesure de la progression de leur dégénérescence.

Les arbres malades :

- chêne pédonculé quercus robur
- chêne sessile quercus petraea
- chêne pubescent quercus pubescens

Les plantations nouvelles :

- les 3 espèces de chênes présents +
- Noisetier,
- Cotoneaster,
- Tilleul,
- Saule
- Hêtre,
- Charme,
- Alisier,
- Magnolia,
- Laurier,
- Buddleia,
- Châtaignier,
- Érable,
- Platane,
- Liquidambar,
- Alisier,
- Noyer,
- Frêne,
- Sorbier,
- Marronnier,
- Palmier,
- Séquoia,
- Cèdre.

Au total ce sont plus de 200 arbres et arbustes qui ont été plantés sur le site.

3.2.3 Insertion environnementale du projet

Matériaux et couleurs

Les matériaux utilisés sont des matériaux certifiés, régionaux et qui utilisent des procédés traditionnels.

Mise en œuvre du projet

L'organisation du chantier permettra de limiter les nuisances sur l'environnement proche et les riverains. Application de la charte verte « Chantier Vert ».

Objectifs :

- 1 – Limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier, bruits des engins, des camions de livraison et des travaux, poussière et boue engendrées par les camions ;
- 2- Limiter les risques sur la santé des ouvriers, suivi systématiquement en amont et pendant le chantier des effets sur la santé des produits et matériaux mis en œuvre ; notamment grâce aux fiches de données de sécurité qui seront exigées aux entreprises et aux sous traitants ;
- 3- Limiter les pollutions de proximité lors du chantier, notamment sur le sol et sur l'eau ; les eaux de lavage béton seront décantées avant rejet.
- 4- Limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge : Emballage et approvisionnement.

Composition du projet

Des bâtiments de grande technicité répondront aux exigences de basse consommation. Les aménagements et prestations intérieures seront de qualité. Chaque construction sera munie d'ampoules à faible consommation, d'une minuterie ou d'un détecteur de présence, etc.

Gestion de l'eau

Les eaux de pluie seront récupérées et stockées dans la pièce d'eau et utilisées pour l'arrosage. Tous les bâtiments seront raccordés au réseau d'assainissement public en bordure de voie. Le réseau interne récupèrera toutes les eaux usées qui seront ensuite renvoyées avec une pompe de relevage au réseau communal.

Traitement de déchets

Des locaux d'ordures ménagères sont créés et dimensionnés aux normes. Mise en place de la gestion des ordures ménagères : prise en charge du nettoyage, d'agent d'entretien et de la sortie des containers.

Confort hygrothermique

Bâtiment basse consommation, ouvertures protégées, volets et brise soleil.

Cadre de vie

Les implantations des bâtiments dans les espaces libres du parc permettent de créer un jeu visuel pour toute la longueur de la parcelle en proposant une succession d'espaces composés de promenades, de lieux de repos, de jeux et d'une plantation d'arbres et d'arbustes d'essence régionale. Ces différents équipements permettent aux lieux intermédiaires de créer un théâtre champêtre.

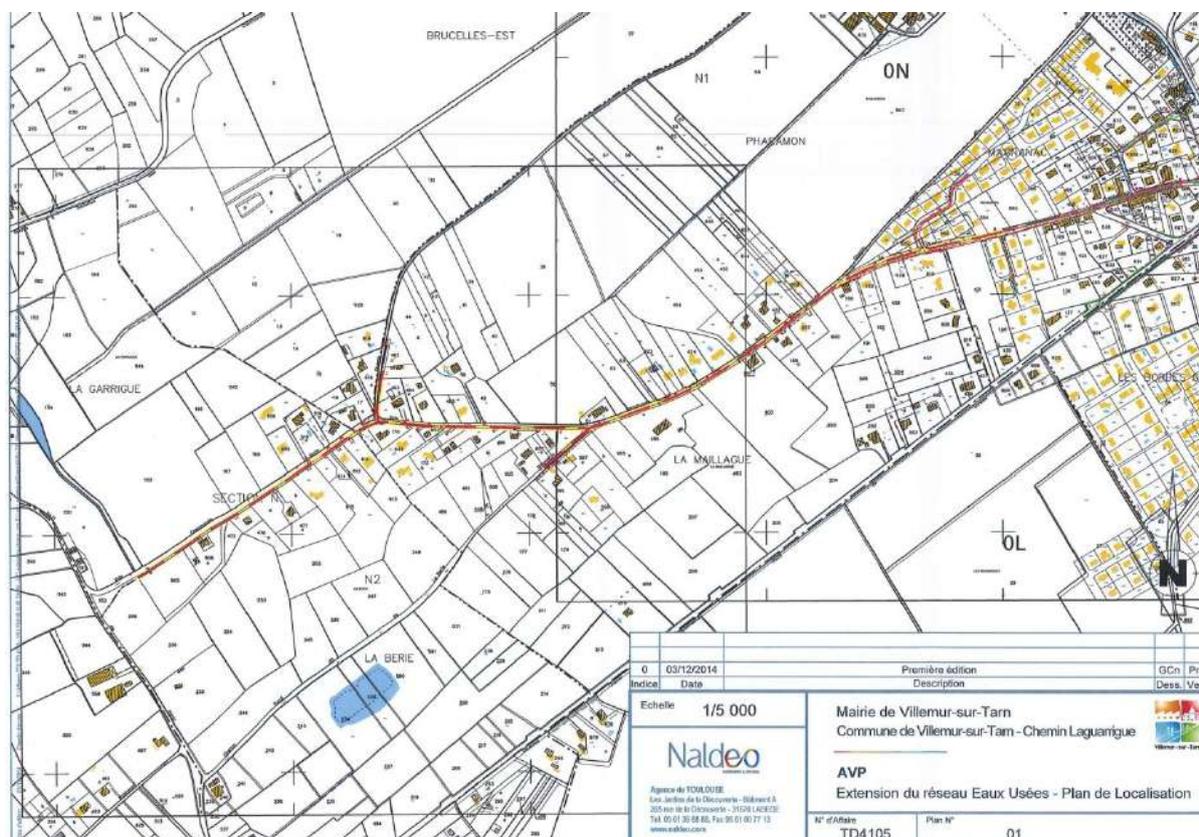
3.3 Les réseaux

Situé dans un secteur non desservi par l'assainissement collectif, le site du château La Garrigue est conforme aux préconisations du schéma communal d'assainissement en vigueur, selon le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les perspectives de développement touristique du projet d'hôtellerie-restauration de luxe autour du château La Garrigue ainsi que la mise en place de locaux de bureaux sous-entendent un apport en termes de population nouvelle notamment touristique.

Pour ce faire, le réseau collectif d'eaux usées a été étendu depuis Magnanac, et le long du chemin la garrigue jusqu'à la limite du secteur UH. Dès lors, le porteur de projet, par l'intermédiaire d'un PUP (projet urbain partenarial) qui rallonge le réseau collectif, se raccordera directement à celui-ci. Au regard des besoins liés au projet, la station d'épuration est en capacité de traiter les eaux usées générées par le projet.

PLAN DE L'AVANT-PROJET SOMMAIRE (AVP) DE L'EXTENSION DU RESEAU EAUX USEES DE LA COMMUNE



Le Syndicat des eaux de la Région de Villemur-sur-Tarn est en charge de la gestion de l'eau potable sur la commune. L'eau est prélevée dans le Tarn (1 prise d'eau) à la station de pompage de Villematier, il n'y a donc pas de captage ni de périmètre de protection.

L'eau prélevée est ensuite traitée à la station de Villemur-sur-Tarn, rue du Puech. Elle est 100 % conforme aux analyses réglementaires biologiques et physicochimiques de la DDASS.

Le stockage de l'eau est assuré par deux réservoirs sur tours et deux réservoirs semi-enterrés :

- Le Terme : capacité de stockage de 150 m³ ;
- Le Born : capacité de stockage de 250 m³ ;
- Villemur-sur-Tarn : capacité de stockage de 1 000 m³ ;
- Usine de traitement : 1 bache d'eau traitée de capacité de stockage de 400 m³ et une autre de 150 m³.

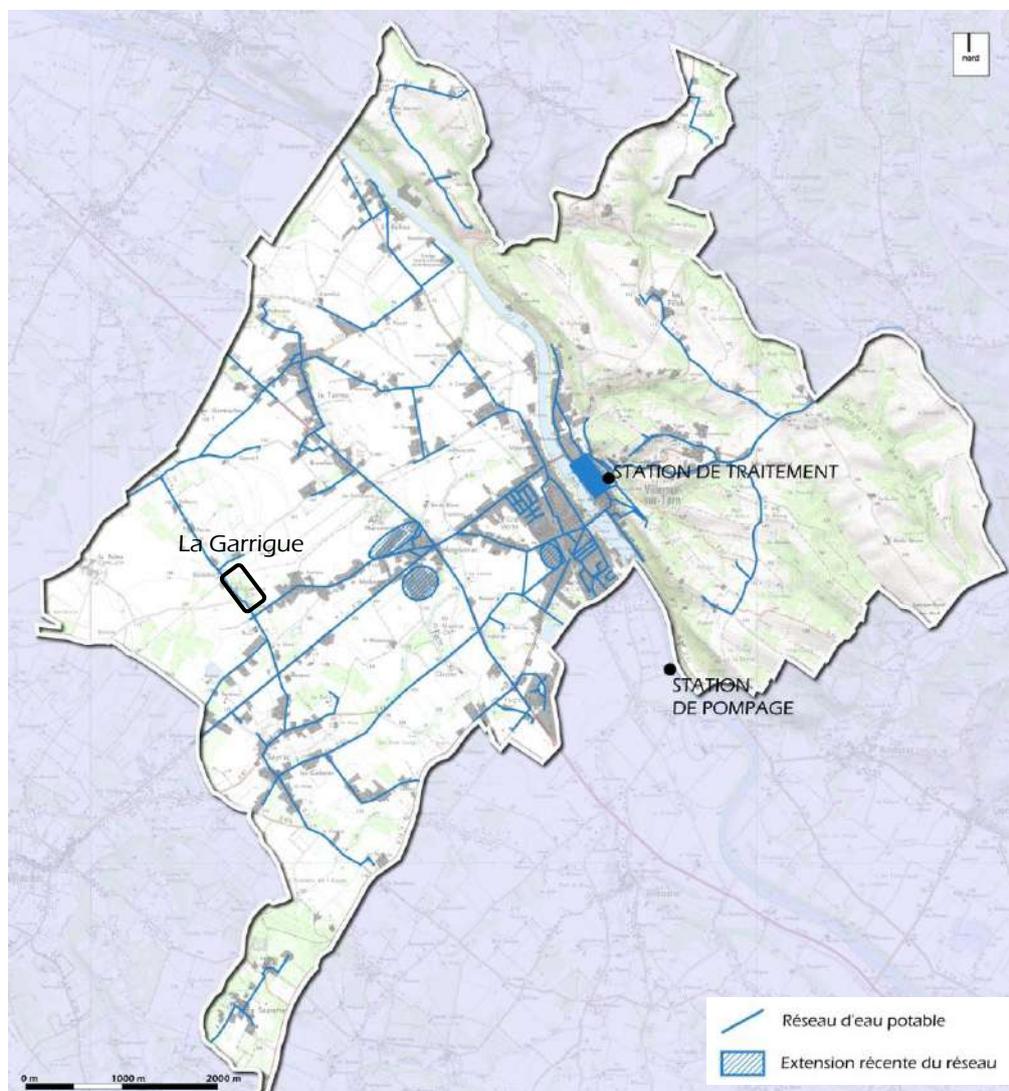
Il est ainsi possible de stocker 1 950 m³ d'eau pour l'ensemble du syndicat.

Les habitants de Villemur-sur-Tarn représentent 92 % des abonnés du syndicat soit 2 612 abonnés pour 2 792 comptabilisés d'où des besoins de l'ordre de 292 371 m³ en 2009 pour 495 802 m³ comptabilisés à

l'échelle du syndicat. A noter que le facteur limitant à la production d'eau potable est la capacité de la station de production qui reste de l'ordre de 4 000 m³/j. Toutefois, le Syndicat vend également de l'eau au Syndicat Intercommunal des Eaux de la Rive droite du Tarn (123 194 m³ vendu en 2009), à la commune de Villaudric (56 536 m³ vendu en 2009) et à Le Born (23 633 m³ en 2009).

Le réseau d'eau potable, dessert l'ensemble des constructions de la commune. Le château La Garrigue est également desservi.

PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE DE VILLEMUR-SUR-TARN



Source : Syndicat des Eaux de la Région de Villemur. Traitement : agence escoffier

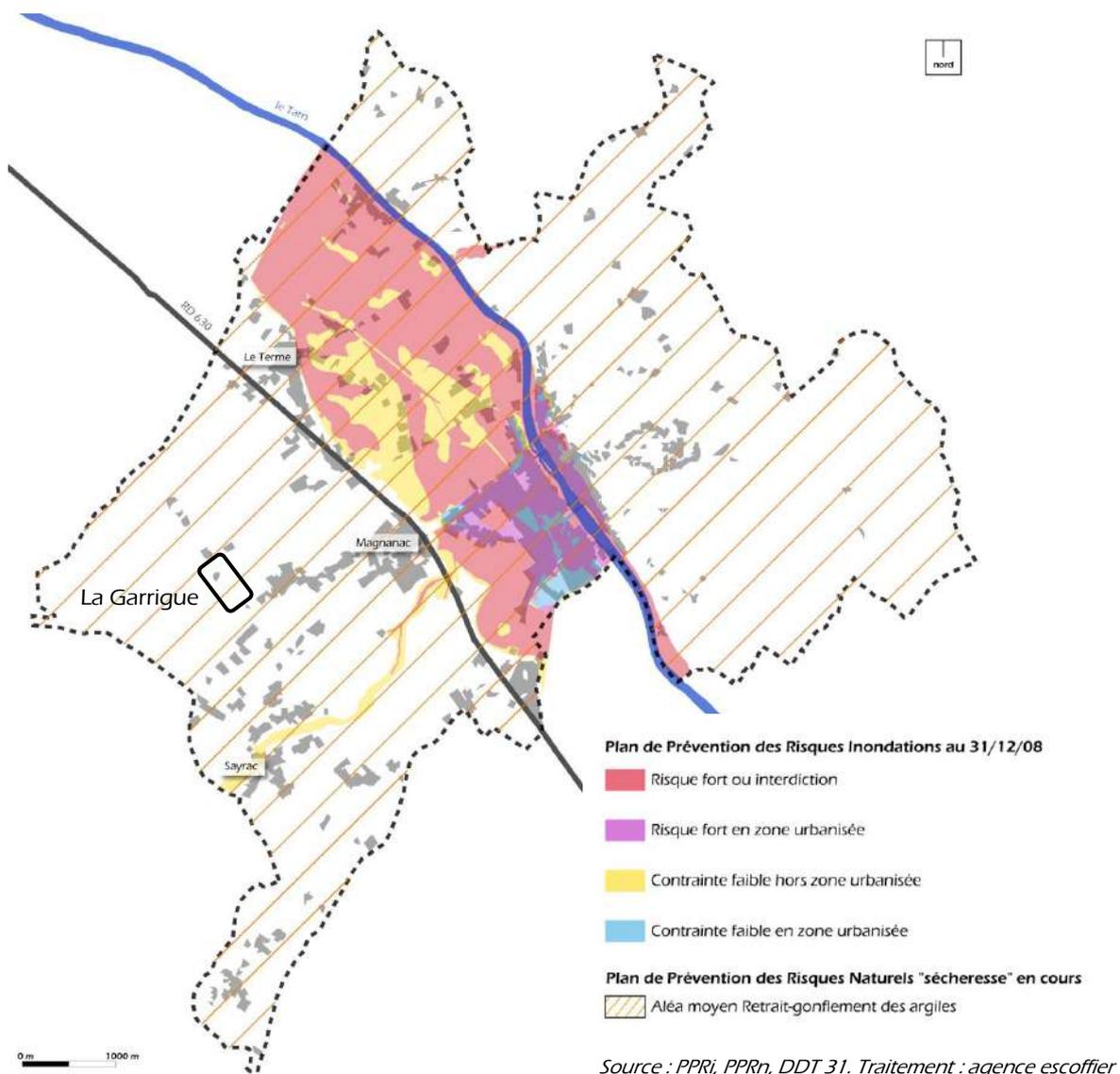
3.4 Risques, pollutions et nuisances

3.4.1 L'exposition aux risques

Les risques identifiés sur la commune de Villemur-sur-Tarn sont d'origines naturelles (inondation, sécheresse, effondrement des berges et des coteaux) et technologiques (deux sites classés installations classées pour la protection de l'environnement, sites et sols pollués et les établissements agricoles).

La localisation du site de projet n'entre pas dans les aires d'incidences des risques de quelque nature qu'ils soient. Par conséquent, **l'exposition aux risques sur le domaine La Garrigue est nulle.**

PLAN DES RISQUES NATURELS DE VILLEMUR-SUR-TARN



3.4.2 Les pollutions

La mise en place du projet induira une faible augmentation des surfaces imperméabilisées (dédiées au pool-house, à l'atelier-garage et la salle des fêtes). Les eaux pluviales seront infiltrées, gérées ou traitées directement à la parcelle par des dispositifs adaptés aux aménagements prévus, permettant de réduire au maximum tout risque éventuel, conformément à l'ensemble des dispositions de la zone NT.

Aucune nuisance sonore ou lumineuse n'est réellement à envisager.

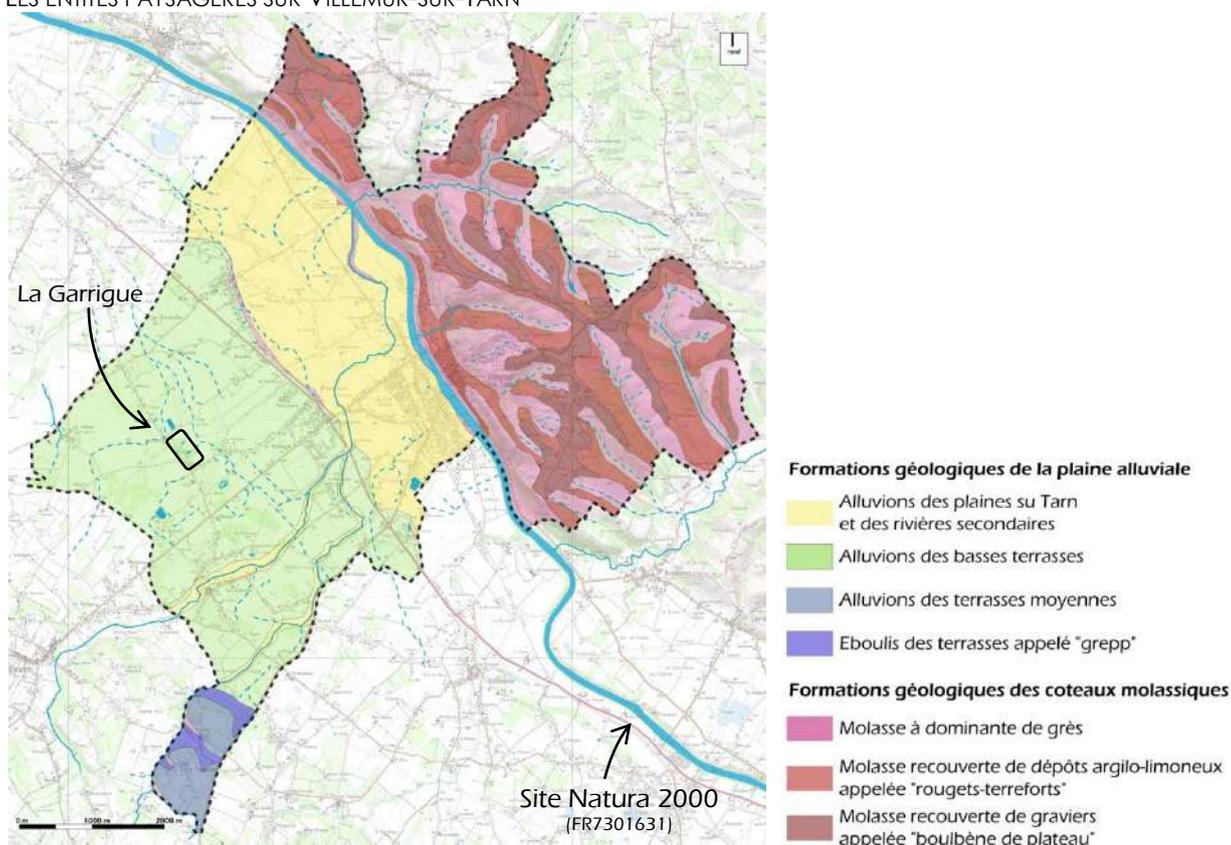
3.5 Analyse des incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement

Le présent dossier de révision allégée, modifie modestement le zonage. Cependant, les éventuelles incidences seront analysées au terrain d'assiette du projet ainsi qu'à l'échelle du réseau Natura 2000 qui pourrait être hypothétiquement affecté par le biais du Tarn et de ses affluents.

3.5.1 Le terrain d'assiette du projet

La parcelle concernée se situe dans la plaine alluviale qui représente près des 2/3 du territoire. Celle-ci regroupe des formations de type alluvionnaire des basses terrasses et offre globalement des paysages agricoles de grandes cultures uniformes et peu diversifiés.

LES ENTITES PAYSAGERES SUR VILLEMUR-SUR-TARN



Le site ne fait pas partie du réseau Natura 2000 ni même d'inventaires européens non réglementaires (ZNIEFF ou ZICO). De surcroît, le projet est une zone remaniée par l'homme : pour partie traitée en pelouse, pour autre partie aménagée en espaces de circulation autour de la construction existante. Sur une petite partie au nord du terrain d'assiette, le sol est même à nu : aucune végétation n'existe. Dès lors, le secteur ne fait l'objet d'aucune protection réglementaire particulière.

3.5.2 Détails des inventaires écologiques

Des inventaires écologiques menés en décembre 2015 ont permis d'évaluer, de hiérarchiser et de mettre en lumière les différents enjeux écologiques sur le secteur concerné.

L'évaluation des enjeux écologiques du site s'appuie sur les notions d'enjeu global et d'enjeu local. Pour cela, les facteurs de responsabilité, de dynamique de population et de sensibilité / vulnérabilité sont mis en exergue et pondérés par le statut biologique de l'espèce et l'état de conservation de ses habitats à l'échelle du site ; permettant de classer chaque habitat et chaque espèce selon une grille qualitative souvent utilisée, notamment dans le cadre d'études réglementaires (pas d'enjeu à niveau d'enjeu local majeur). Pour mener cette analyse, l'état de conservation des habitats naturels et des habitats des espèces a été évalué, se basant sur des indicateurs physiques et environnementaux, classés sur une échelle de graduation (de nul à optimal).

A l'échelle du site du château La Garrigue, les boisements caducifoliés mésophiles et les prairies mésophiles eutrophes, habitats naturels répertoriés dans ce secteur, sont d'un faible enjeu local. Il s'agit, respectivement, d'un jeune boisement constitué principalement de Chênes pédonculés et de Chêne pubescent (*Quercus robur* et *Quercus pubescens*), et des prairies artificielles qui ont été implantées récemment, caractérisées par une pauvreté certaine des espèces végétales. Autour du château existant et au nord, ces terrains sont répertoriés comme zones très artificialisées, où la faune et la flore sont sans intérêt, correspondant à des secteurs sans enjeu local.

CLASSIFICATION ET SITUATION DES HABITATS PRESENTS SUR LE SECTEUR



Diagnostic écologique, source : Nymphalis, traitement : agence escoffier

CLASSIFICATION DES HABITATS PRESENTS SUR LE SECTEUR

Grands types d'habitats	Sous-type d'habitats (code typologie EUNIS)	Contexte dans la zone de projet	Etat de conservation	Niveau d'enjeu local
Habitats ouverts herbacés et fourrés	 Prairie mésophile eutrophe (E2.2)	Prairies artificielles implantées récemment en lieu et place d'anciens labours et peut-être vouées à muter de nouveau vers la culture annuelle. Pauvreté notoire en espèces végétales. L'essentiel de la strate herbacée est constituée par des peuplements à Fétuque faux roseau.	Altéré	Faible
Habitats artificialisés	 Zones très artificialisées (J2)	Très perturbés par les activités humaines, le secteur est sans intérêt pour les espèces patrimoniales locales de la faune et de la flore.	Dégradé	Pas d'enjeu
Forêts	 Boisements caducifoliés mésophiles (G1.8)	En l'absence de perturbations anthropiques, cette végétation potentielle régionale, s'étendrait naturellement sur la majeure partie du territoire. L'espèce caractéristique est le Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> mais il est accompagné voire en mélange avec le Chêne pubescent <i>Quercus pubescens</i> . La strate herbacée forestière est pratiquement absente, le sol étant seulement couvert de litière. Ces boisements sont relativement jeunes (sur la photo aérienne de 1948, on distingue que ces secteurs boisés sont des prairies entourées de haies) avec peu de sujets très intéressants pour les espèces cavicoles par exemple. Les arbres les plus anciens étant très épars et le plus souvent rencontrés dans les anciennes haies.	Bon	Faible

Diagnostic écologique, source : Nymphalis

CONCLUSION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les inventaires ont permis de mettre en exergue, sur la zone du château La Garrigue, des caractéristiques écologiques faibles ou nulles qui ne sont pas susceptibles d'accueillir une faune et une flore considérées comme patrimoniales.

Ce secteur, aménagé par l'homme, ne regroupe en conséquence aucune faune, flore ou habitats d'intérêt écologique majeur. Le projet ne présente aucun risque de dégradation de biotope. La modification du sous-secteur NT ne vient pas altérer ces habitats naturels, ou éventuellement, de façon ponctuelle, à l'extrémité est du boisement.

De plus, afin de réduire au maximum l'impact de l'aménagement au sein du site, le projet prévoit de n'abattre aucun vieux arbre (diamètres > 30 cm), pour maintenir la matrice paysagère.

3.5.3 Evaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000

PRESENTATION DU SITE NATURA 2000 SUSCEPTIBLE D'ETRE AFFECTE

La commune de Villemur-sur-Tarn est concernée par le site Natura 2000 des « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou » inscrit à la Directive n°92/43/CEE dite « Habitats-Faune-Flore » sous le code FR7301631.

Le site Natura 2000, « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou » est un Site d'Intérêt Communautaire (SIC) d'une superficie totale de 17 180 ha, classé comme Zone Spéciale de Conservation (ZSC) par arrêté du 13 avril 2007 portant désignation de ce site.

En l'absence de document d'objectif sur le site Natura 2000, la description du site sera effectuée à partir du Formulaire Standard des Données (FSD) présent sur le site internet de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel d'une part (le FSD constituant la « fiche d'identité » propre à chaque site Natura 2000), et de recherches d'informations auprès d'experts locaux d'autre part.

Le site Natura 2000 concerné se situe dans la région Midi-Pyrénées et sa répartition géographique s'effectue entre les départements suivants :

- Tarn : 54 % du site sur une surface de 9 277 ha,
- Aveyron : 38 % du site sur une surface de 6 528 ha,
- Tarn-et-Garonne : 7 % du site sur une surface de 1 203 ha,
- Haute-Garonne : 1 % du site sur une surface de 172 ha.

SITE NATURA 2000 : « VALLEES DU TARN, DE L'AVEYRON, DU VIAUR, DE L'AGOUT ET DU GIJOU »



DESCRIPTION ET CARACTERE GENERAL DU SITE

CLASSE D'HABITATS	Part (%)
Forêts caducifoliées	39
Forêt artificielle en monoculture	17
Eaux douces intérieures	14
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	14
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	4
Prairies améliorées	4
Zones de plantations d'arbres	3
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige / glace	2
Autres terres	2
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières	1

Le site correspond aux vallées des principales rivières affluents de la rivière Tarn dans les départements du Tarn et de l'Aveyron (bassin versant au Sud-Ouest du Massif Central), et est composé de :

- 3 vallées encaissées sur granite et schistes (haute-vallée de l'Agout, vallée du Gijou, vallée du Viaur),
- le cours linéaire (lit mineur) de la basse vallée de l'Agoût et du Tarn à l'aval de sa confluence avec le précédent, dans les départements du Tarn, de la Haute-Garonne et de Tarn-et-Garonne ;
- le cours linéaire (lit mineur) de l'Aveyron dans les départements de Tarn-et-Garonne, du Tarn et de l'Aveyron,
- le cours linéaire (lit mineur) du Viaur dans le département de l'Aveyron.

Il existe une très forte diversité d'habitats et d'espèces dans ce vaste réseau de cours d'eau et de gorges avec notamment la présence de la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) et de la Moule Perlière (*Margaritifera margaritifera*) dans les vallées de l'Agout et du Gijout.

Il est à noter que les cours linéaires ont été retenus pour leurs potentialités par rapport aux poissons migrateurs, ce qui constitue l'un des principaux enjeux de leurs conservations puisqu'ils représentent des lieux de frayères potentielles pour le saumon atlantique (*Salmo salar*), principalement dans le Tarn et l'Aveyron. De ce fait, l'une des menaces qui pèsent sur ces sites est la modification du milieu, par l'altération de la qualité de l'eau et du fonctionnement hydraulique.

DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 A VILLEMUR-SUR-TARN



Le site Natura 2000 des « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou » sur la commune de Villemur-sur-Tarn concerne uniquement le lit mineur du Tarn.

Sur les 17 180 ha du site Natura 2000 des « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou », seulement 68 ha sont présents à Villemur par l'intermédiaire du lit mineur du Tarn, sur une longueur de 7 km, dont 2 km traversant des zones entièrement urbanisées. Dans ce secteur, le Tarn est comprimé dans son lit, ne laissant ainsi que peu d'espaces à la ripisylve ou aux boisements rivulaires, les berges étant en grande partie aménagées ou plantées d'espèces ornementales (présence d'aménagements hydrauliques et d'aménagements urbains liés à la proximité du centre-ville ancien : construction de ponts dans le lit mineur et pression urbaine et industrielle ancienne à proximité directe avec de nombreux espaces artificialisés).

En amont et en aval du centre urbanisé de la commune, on observe la présence de zones présentant une végétation fixée dans le sol et inondée tout ou partie de l'année (bras morts, îlots, bancs alluviaux, etc.).

Le site Natura 2000 sur Villemur-sur-Tarn est composé d'habitat d'eaux douces intérieures avec des eaux courantes puisque le régime de la rivière Tarn est de type fluvial à l'entrée du département de la Haute-Garonne.

La commune de Villemur-sur-Tarn est également classée en zone sensible à l'eutrophisation pour les rejets en azote et en phosphore (STEP), en zone vulnérable pour les rejets de nitrates d'origine agricole, en zone de vigilance nitrates grandes cultures, en zone de répartition des eaux pour mieux contrôler les prélèvements en eau et est également concernée par un plan de gestion des étiages sur le Tarn.

Ainsi, l'eau est une ressource vulnérable à Villemur-sur-Tarn, car soumise à de nombreuses pressions, impliquant ainsi des mesures pour limiter son altération.

A noter qu'une station de mesure de la qualité de l'eau du Tarn est présente sur le pont de la RD29 sur la commune. Des mesures réalisées en 2012 ont permis de qualifier d'élevée la qualité biologique de ce cours d'eau en fonction de l'indice Biologique Globale Normalisée (IBGN) qui est de 19 / 20.

Les paramètres physico-chimiques mesurés par cette station ont été qualifiés de « bons à très bons ». Après évaluation, l'état chimique est classé en « très bon » tandis que l'évaluation de l'état écologique de « bon » (en amélioration depuis 2009 où la qualité de l'état écologique était classé de « médiocre »).

La qualité des eaux du Tarn à Villemur-sur-Tarn et donc des eaux du site Natura 2000 est de bonne qualité au vu des mesures réalisées.

Cependant, la menace principale qui pèse sur le site Natura 2000 présent à Villemur-sur-Tarn est sa vulnérabilité vis-à-vis de l'altération de la ressource en eau, notamment par une dégradation de la qualité de l'eau ou une modification du régime hydraulique du Tarn qui pourrait indirectement ou directement avoir un impact sur le site Natura 2000 et ses objectifs de conservation ; vulnérabilité due à une pression urbaine et aux activités avoisinantes.

IDENTIFICATION DES EFFETS POTENTIELS DU PRESENT PROJET SUR LE SITE NATURA 2000

L'espace de fonctionnalité du site Natura 2000 concerne les terrains du lit majeur (ou lit moyen) situés à proximité directe du Tarn ainsi que l'ensemble des annexes hydrauliques de cette rivière. **Cependant, différents facteurs peuvent limiter ou stopper l'impact potentiel d'une zone de projet sur le milieu naturel parce qu'il existe, entre autres, des espaces tampons naturels ou artificiels, comme par exemple un espace urbanisé ou un aménagement routier bordé de fossés. L'éloignement des secteurs de projets par rapport au site Natura 2000 participe également à la réduction des perturbations et du degré d'incidence.**

La zone du présent projet, quant à elle, située à l'ouest des principaux secteurs urbanisés, n'est pas en proximité directe avec le réseau hydrographique, et donc n'est pas susceptible d'entraîner des perturbations ou pollutions générées par la nouvelle population touristique, tels que des reflux d'eaux usées ou une artificialisation du sol induisant une augmentation de l'imperméabilisation du sol, qui pourraient être dommageables pour les espèces et habitats classés au titre de Natura 2000.

Cependant, dans le souci de limiter tout risque de pollution diffuse, l'urbanisation est fortement limitée au sein du sous-secteur NT puisqu'à l'écart des zones urbaines identifiées. Aussi, le développement est pensé en lien avec l'enjeu de conservation de la qualité des eaux des cours d'eau communaux ; et dans le respect de l'environnement, ce site n'a pas vocation à générer le moindre risque quant à l'altération de la ressource en eau.

En effet, les règles du sous-secteur NT traduisent la volonté de préservation de la matrice paysagère par, notamment, la limitation de l'emprise au sol (faible imperméabilisation des sols) ainsi que par le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

CONCLUSION DES EFFETS POTENTIELS SUR LE SITE NATURA 2000

L'analyse précédente met en avant la faible incidence (voire nulle) du projet sur le site Natura 2000 de par son développement limité mais également par les zones tampons qui le séparent de l'espace de fonctionnalité du site Natura 2000. De plus, les éventuelles nuisances induites par la mise en œuvre du projet de développement de ce site touristique sont réduites à travers les dispositions réglementaires définies sur le secteur de projet. Toutefois, compte tenu de la faible ampleur du projet et de son éloignement par rapport au site Natura 2000, aucune incidence notable n'est à prévoir.

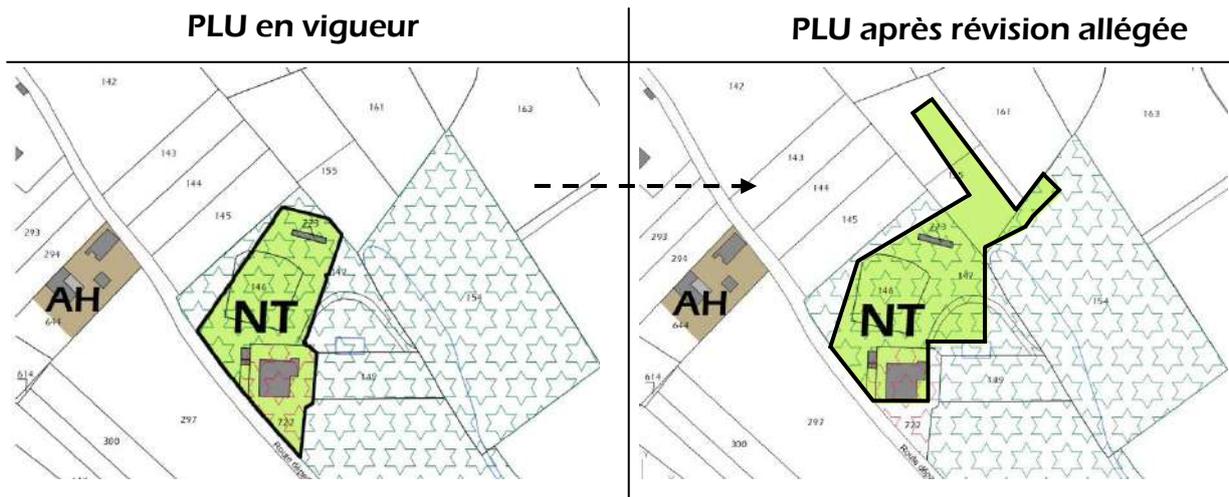
Aussi, conformément à l'article R104-19 du Code de l'Urbanisme, « *le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée* », une évaluation approfondie des incidences n'est donc pas nécessaire.

4 – Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

La présente révision allégée réduit la zone agricole de 2 872 m² au profit du sous-secteur NT, qui voit sa surface augmenter et passer de 7 127 m² à 9 999 m².

L'extension de la surface du sous-secteur NT **augmente légèrement son potentiel constructible qui passe de 2 138,1 à 2 999,7 m²** (l'article 9 imposant une emprise au sol limitée à 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet).

Modification du plan de zonage



Ces 2 872 m² ajoutés se répartissent comme suit :

- une augmentation (par réduction de la zone agricole) au nord du château de la zone NT,
- une diminution de la zone NT (pour restitution d'une partie en zone agricole au sud du château).

Modifications du règlement concernant le sous-secteur NT

Les règles mises en place au sein du sous-secteur NT permettent d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions dans le respect d'une constructibilité limitée. Seulement deux modifications sont apportées concernant l'article 2 et 4.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR NT :

Les constructions et installation suivantes sont autorisées dans la mesure où la surface de plancher totale cumulée des constructions au sein du sous-secteur ne dépasse pas 3500m², constructions existantes à la date d'approbation du PLU comprises :

- Le changement de destination des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier et de bureaux ;
- Les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, *et à vocation de tourisme et de loisirs ;*
- La construction d'annexes liées à la destination de la construction principale, sans pouvoir excéder 50m² de surface de plancher ;
- Les piscines, dès lors que celles-ci sont liées à une construction existante à la date d'approbation du PLU ~~et qu'elle est implantée à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale.~~
- *Les constructions et installations liées à l'activité existante dans le sous-secteur.*

Disposition ajoutée suite aux remarques PPA et commissaire enquêteur

Règle modifiée

Disposition ajoutée suite aux remarques PPA et commissaire enquêteur

Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

N4.2-RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'EAUX USÉES

Toute construction ou installation doit être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux préconisations du schéma communal d'assainissement en vigueur (carte d'aptitude des sols annexée au présent PLU).

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Au sein du sous-secteur NT

Les constructions devront obligatoirement être raccordées au réseau collectif d'eaux usées.

} Règle
ajoutée

Récapitulatif des modifications de surfaces au sein du sous-secteur NT

	PLU en vigueur	Projet de PLU révisé	Différence
Sous- secteur NT	7 127 m²	9 999 m²	+ 2 872 m²
Zone A	soit 3 392,8 ha	Soit 3 392,5 ha	- 2 872 m²

5 – Conclusion et recevabilité de la demande

La présente révision allégée du Plan Local d'Urbanisme n'aura que très peu d'incidence nouvelle sur l'environnement, que ce soit sur les milieux naturels et agricoles, la ressource en eau, les risques et les nuisances ou encore les paysages. La volonté d'agrandissement du sous-secteur NT, secteur de taille et de capacité d'accueil limité, est pensée en accord avec les contraintes environnementales qui pèsent sur le site et la commune, tout en accompagnant le développement d'accueil touristique de la commune.

En conclusion, le projet, ne comporte pas de graves risques de nuisances, ni sur le plan environnemental ni sur le plan des risques naturels.

De plus, le présent dossier répond aux **critères de recevabilité de la procédure de révision allégée** (article L153-31 du Code de l'Urbanisme, cité précédemment). Ainsi, la révision allégée du PLU de Villemur-sur-Tarn :

- 1/ ne change pas les orientations définies par le PADD
- 2/ réduit faiblement une zone agricole
- 3/ ne réduit pas une protection édictée