

Révision du **P**lan d'**U**rbanisme **D**irecteur de la commune de **BOURAIL**



BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DES MODIFICATIONS APPORTÉES

> **Annexes à la note explicative**

Octobre 2024

CONCLUSION DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE :

J'émet UN AVIS FAVORABLE au plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Bourail suivant le projet mis à l'enquête publique

SOUS RESERVE de la prise en compte de l'ensemble des avis du commissaire enquêteur formulés ci-dessus dans le chapitre B/I « Observations du public et avis du commissaire enquêteur », c'est à dire, sous réserve :

de l'extension de la zone d'habitat rural UR du lot 130 section Gendarmerie vers la RM8 formulée par la SCA 1869.	CF. Observations n°4
de la modification demandée par la SCA Forêt cachée sur le lot 159 avec une légère extension de la zone agricole AC2 sur la zone naturelle protégée NP.	CF. Observations n°5
de l'extension de la zone d'habitat rural UR sur le lot 105 de la Taraudière (de l'ordre de 50 ares) demandé par la SCEA « Les gones du caillou ».	CF. Observations n°6
de l'extension de la zone agricole AC1 sur le lot 155 de M. Miloud pour permettre une exploitation agricole.	CF. Observations n°9
du classement en zone agricole ANC du terrain de la CSIR Le Gabé situé entre la RP20, la route de la Néra et le plan d'eau de la Néra.	CF. Observations n°12
de la légère extension de la zone agricole AC2 sur la zone naturelle protégée NP sur le lot 104 de la vallée Colomina demandé par M. Pacal Sauray.	CF. Observations n°13
de l'extension de la zone agricole AC2 sur la zone naturelle protégée NP sur le lot 43 section Néra Rive Gauche demandé par M. Cazères pour intégrer les aménagements qu'il a effectués au vu du PUD de 2011.	CF. Observations n°12
du maintien d'une zone minière réduite aux concessions délivrées sur Bourail tout en tenant compte des enjeux environnementaux et des zones à préserver (notamment les forêts remarquables) qui pourraient rester classées en zone naturelle protégée NP.	CF. Observations n°15
de la prise en compte des observations de la DAEM tant sur le fond que sur la forme (cf pages 23 à 27), avec en particulier : <ul style="list-style-type: none">- La zone résidentielle littoral UBli doit figurer sur les plans de zonage- La zone maritime occupée par le camping de Poé doit être reclassée en zone touristique UT ou en zone naturelle de loisir et de tourisme NLT. (Toutefois, les zones maritimes NLT de Poé/pointe Ferdinand et UL de Gouaro peuvent être maintenues, comme souhaitées par la commune).- Les articles 1 « Occupations et utilisations du sol interdites » des différentes zones du règlement doivent être simplifiées tout en conservant les interdictions dont l'absence peut poser des problèmes d'interprétation.- Les zones à urbaniser AU indicées pourraient être réduites en dimension ou en partie remplacées par des zones AU strictes.	CF. Observations n°16
de la remise en zone agricole AC2 de l'ensemble de la zone maritime de la pointe Vidoire comme demandée par ses habitants.	CF. Observations n°17
« des rectifications apportées au règlement et au zonage » proposées par le commissaire enquêteur	Cf. feuillet réflexions complémentaires CE

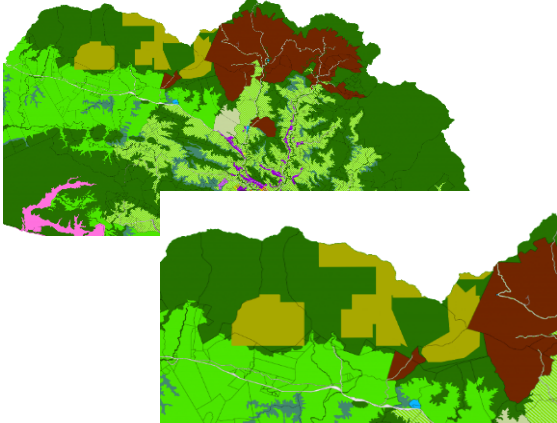
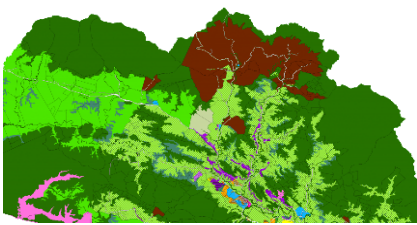
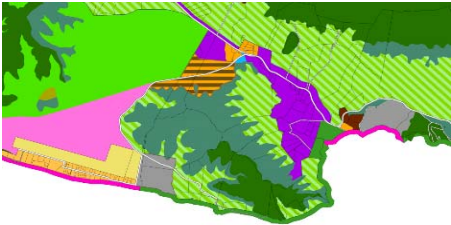
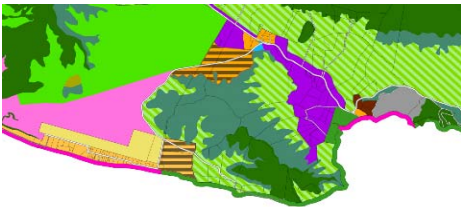
RECOMMANDATIONS :

Concernant la zone inondable du centre-ville, le règlement de la zone centrale UA devrait indiquer clairement le risque d'inondation d'une partie du village avec les prescriptions qui s'y rattachent.	Cf. feuillet réflexions complémentaires CE
Il paraît nécessaire de réaliser rapidement une étude avec la DAVAR pour préciser ces prescriptions avec une unité de traitement du bas du village.	
La mise à jour du SOE de Déva pour la prise en compte notamment des forêts sèches en zone naturelle protégée NP est souhaitable.	Cf. feuillet réflexions complémentaires CE

[illegible]

Concernant le règlement :	Avis du commissaire enquêteur	Conclusion
En page 4, Les zones agricoles, « dites zones A », la DAEM demande de rajouter après « Les constructions y sont autorisées dans les conditions prévues par le CUNC » « et le présent règlement ».	Avis favorable du commissaire enquêteur = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.
En page 5, Article 8- Domaine public maritime, la DAEM demande de supprimer le paragraphe deux : « Dans le cas des constructions autorisées sur la zone des pas géométriques, le terrain est constitué de la réunion de la parcelle considérée avec celle appartenant au domaine maritime ayant fait l'objet de la convention d'occupation temporaire ». La DAEM explique que ces parcelles ne peuvent être réunies et les constructions ne peuvent être implantées à cheval de la limite entre la parcelle privée et la parcelle zone maritime.	Avis favorable du commissaire enquêteur = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.
En page 37, vocation de la zone agricole ANC, la DAEM propose de supprimer après « Les constructions y sont interdites », « afin de préserver les paysages et les fortes pentes ». La DAEM se réfère à l'article PS 112-4 qui préconise que ces zones correspondent à des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique et qu'elles ne peuvent être classées non constructibles en raison de l'exposition aux risques naturels ou de la préservation des paysages.	Avis favorable du commissaire enquêteur. Il pourrait être expliqué, par ailleurs, éventuellement dans le rapport de présentation, ce qui a amené la commune à classer les terrains en ANC. = Modification du règlement à faire (+RP ?)	Modification intégrée au règlement.
En page 13, 17, 20, 23, 26, 28, 31, 37, 38, 40, 41, concernant tous les articles 1 « occupations et utilisations du sol interdites » et tous les articles 2 « Occupations et utilisations du sol autorisées » des différentes zones, la DAEM estime que le listing des interdictions des articles 1 induit en erreur et recommande, comme le guide d'élaboration du PUD le préconise, de supprimer ces listings pour les zones UA, UB, UR, UAE, UE, UT, UL, A et N. La DAEM cite un extrait du guide d'élaboration du PUD : « Point de vigilance 1. Les articles 1 et 2 énoncent les constructions autorisées et interdites. Le risque de ce type de formalisme est limitatif et trouve ses limites pour un projet qui ne rentrerait pas dans les destinations énoncées. Pour pallier cette problématique il est souhaitable que l'article 1 dispose que toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 2 sont interdites ». La DAEM donne deux exemples en zone résidentielle et en zone touristique concernant la rédaction des articles 1 et 2 pour les constructions à destination d'activités artisanales.	Avis favorable pour simplifier la rédaction des articles 1. Toutefois, il peut être opportun de préciser dans l'article 1 après « Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 et également », certaines interdictions qui peuvent prêter à confusion. Si on vide les articles 1, ils n'ont plus de raison d'être. = Modification du règlement à faire La rédaction de ces articles 1 et 2 demandent à être clarifiée, en particulier ceux de la zone UB. (commerce, bureaux, services hôtels ...avec des surfaces limitées de construction) et ceux de la zone Agricole concernant les constructions à usage d'habitations. = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.
En page 14 Article UA6 Hauteur des constructions : La DAEM propose de supprimer le terme « ou associatives » qui ne renvoie pas à une destination de construction.	Avis favorable du commissaire enquêteur = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.
En page 19 Article UB8 : La DAEM propose de remplacer : « Les garages ou abris de véhicules peuvent être implantés » par « Les annexes peuvent être implantées ».	Avis favorable du commissaire enquêteur pour être conforme au CUNC. La volonté de la commune était toutefois de ne laisser s'implanter sur les limites séparatives que les garages ou abris de véhicules. = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.
En page 37, Vocation de la zone agricole : La DAEM propose de remplacer : « Peuvent être classés en zone agricole » par « Les espaces réglementés par les articles de la zone agricole sont ».	Avis favorable du commissaire enquêteur = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.
En page 38, Article A5 : la DAEM demande de rajouter « et actes assimilés » après « pour les partages successoraux ».	Avis favorable du commissaire enquêteur = Modification du règlement à faire	Modification intégrée au règlement.

L’analyse du dossier de PUD révisé appelle toutefois de ma part les réflexions suivantes :					
La constructibilité importante du PUD révisé		Les zones inondables sur Bourail	Les mines et carrières :	Rectifications à apporter au règlement	Rectifications à apporter au Zonage
<p>La zone UB résidentielle connaît un accroissement important par rapport au PUD de 2011, en particulier dans le Nord Est du village où des terrains importants en superficie, jusqu’alors classés en zone A Urbanisé indicé B (AUB) passent en zone UB. Une zone UB est créée au croisement de la route de Poé avec la route des nordistes pour créer une centralité pour le secteur du bord de mer. Des zones AUB importantes sont également créés dans le secteur de Poé.</p> <p>La zone UR a été étendue avec des tailles de lot réduites qui passe de 50 ares (PUD de 2011) à 25 ares avec une occupation au sol possible de 30 % ce qui est beaucoup. En particulier, une zone UR de plus de 100ha est créée du côté de Gouaro avec peu d’infrastructures existantes.</p> <p>La capacité de construction de ces zones UB et UR paraît importante et un peu surdimensionné par rapport à l’accroissement prévu de la population et par rapport au niveau de viabilisation de ces vastes terrains.</p> <p>On peut constater un découpage parcellaire déjà important dans certains secteurs de la commune sans qu’il y ait de route municipale avec une véritable emprise de route desservant ces lots ; l’accès à ceux-ci se faisant par des servitudes privées passant de lot en lot. C’est le cas de la grande zone nouvellement classée en UR sur Gouaro où la réservation d’emprise de route serait nécessaire. Ce secteur aurait pu être classé en zone URA (avec des tailles de lots plus importantes) (ou bien en AUR de façon à avoir un schéma d’aménagement d’ensemble) . C’est le cas aussi en partie de la zone UB au nord Est du village qui manque d’accès municipaux.</p> <p>Cela risque de poser des problèmes dans le futur aux usagers et entre usagers mais aussi à l’administration qui ne manquera pas d’être sollicitée pour faire la viabilisation.</p>		<p>Les zones inondables sur Bourail sont très importantes en superficie et en enjeux car elles touchent des zones attractives pour l’habitat ou le développement économique :</p> <p>- La zone inondable s’étend essentiellement sur des terrains de la zone alluviale classés en AC2. Il serait peut-être utile de rappeler que dans la zone agricole AC2 (zone agricole constructible), les constructions sont autorisées dans les conditions prévues par le CUNC et « en tenant compte de l’inondabilité des terrains »</p> <p>- <i>La délimitation de la zone UR a pris en considération les limites de la zone inondable.</i></p> <p>- Concernant la zone UA, il faut se référer aux tracés des zones inondables en annexe pour connaître précisément les parties inondables du village et rien n’indique dans le règlement de la zone UA qu’une partie du centre ville est inondable. C’est pourtant le document consulté prioritairement pour connaître les droits à construire d’un terrain.</p> <p>Il me paraît opportun de rappeler ce risque dans le règlement de la zone UA avec les prescriptions qui y sont liées ou de renvoyer à l’article 9 des dispositions générales « Zones soumises à des risques naturels ».</p> <p>L’interdiction de logement en rez de chaussée le long de la RT1 inondable devrait être clairement noté dans l’article UA1 ; ou bien dans l’article UA2 en reprenant dans cet article les restrictions données en article UA7 « Les rez de chaussée (en façade sur rue) y seront obligatoirement destinés aux équipements, commerces, activités de service »</p> <p><i>Une étude de la DAVAR pour envisager des remblais possibles et donner des prescriptions pour une unité de traitement des constructions sur ce centre ville paraît nécessaire.</i></p>	<p>La suppression des zones minières est un changement important intervenu dans le PUD révisé. La zone Nmin du PUD de 2011 recouvrait des surfaces très importantes allant bien au-delà des concessions minières accordées. Situées dans la chaîne, les concessions minières sont détenues par la SMGM, la SLN, Ballande et se répartissent sur deux zones, de part et d’autre de la grande zone de terres coutumières. Certaines de ces concessions ont fait l’objet d’exploitation, essentiellement dans les années 70. Des permis de recherche ont été demandés dans les dernières années et une réexploitation est envisagée pour certaines.</p> <p>Compte tenu du fait que le zonage d’un PUD doit tenir compte de la situation existante et des perspectives d’avenir, compte tenu des zones déjà exploitées et qui doivent être réhabilitées avec des travaux importants (remodelage des terrains, gestion des eaux, apport de terre végétale, plantations...) , compte tenu des demandes d’autorisation en cours, qui montrent que ces concessions ne sont pas délaissées, les zones minières sur la commune de Bourail ne peuvent être supprimées complètement. Il convient, à mon avis, de conserver en zones minières les concessions existantes tout en préservant (à l’intérieur de ces concessions) en NP les zones à protéger, notamment les forêts remarquables et les terrains situés à l’intérieur d’un périmètre rapproché relatif à un captage d’eau.</p> <p>Ceci pour préserver l’avenir et la possibilité de réexploiter et /ou fermer certaines mines, de réhabiliter les sites dégradés ; les communes étant de toutes façon associées aux autorisations délivrées pour exploiter.</p>	<p>Dans le titre 1-Dispositions générales, il n’y a pas d’article 11.</p> <p>Zone UB : Il convient de revoir la rédaction de l’article UB2 Occupations et utilisations du sol autorisées qui n’est pas claire : en particulier, est ce que tous les commerces et service de la zone UB sont limités à 100m2 dans toute la zone ?</p> <p>Il convient de revoir la rédaction de l’article UB7 pour préciser que les garages et carport en alignement sur rue ne sont autorisés que sur les terrains en pente.</p> <p>Zone UE : En zone UE le retrait par rapport aux voies n’est pas réglementé alors que les prospects latéraux le sont. Il me paraît opportun de prévoir un recul des constructions sur chaussée.</p> <p>Zone Agricoles Il convient de revoir la rédaction de l’article A2, concernant les constructions à usage d’habitations et résidences principales.</p>	<p>Il manque la zone Ubli sur les plans de zonage.</p>
Avis mairie	On change la zone AUBLI en AU non indicée	La Mairie est ok pour suivre les recommandations du CE à savoir : report aux dispositions générales (article 9) dans le préambule par exemple + interdire le logement en RDC dans les zones inondables aléa TF à F (selon délib. PS) dans le UA1 ET rappel de la rédaction de l’UA7 dans l’UA2	On ne zone en Nm que le milieu naturel déjà dégradé (pas de la concession entière)	ok pour la mairie	ok pour la mairie
Autres remarques (n’appelant pas de modification du PUD)	<p>La zone UT de Déva est très étendue (et la zone UT est peu réglementée). Cette zone est soumise à un Schéma d’Organisation d’Ensemble. Toutefois, pour la cohérence du PUD de Bourail qui s’attache à la protection des forêts et le traduit dans son zonage, il me paraît opportun de protéger également la zone de forêt sèche de Deva en mettant à jour son SOE.</p> <p>On peut noter également que les zones UP et UM ne sont que très peu réglementées, en particulier les hauteurs, les emprises au sol, les prospects...laissant ainsi des droits à construire importants sur ces zones.</p>	<p>La zone de Poé est en partie inondable. Il semble que les inondations y soient plus étendues récemment, suite à des remblais ; des travaux d’assainissement paraissent nécessaires.</p>			
		<p>La zone de la Roche percée, classée depuis le premier PUD de 1998 en zone Naturelle doit le rester compte tenu de sa vulnérabilité due à sa situation d’îlot dans le delta de la Néra.</p>			



<p>Dans le titre 1-Dispositions générales :</p> <p>> articles renumérotés</p> <p>Zone UB : Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public</p> <p>La façade principale d’une construction, à l’exception des débords de toiture et des éléments en saillie, doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.</p> <p>Pour les parcelles situées le long de la RT1 et de la RP 20, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres de la limite des voies et emprises publiques.</p> <p>Si la pente du terrain naturel est inférieure à 20%, les carports et annexes ne peuvent être implantés qu’à une distance minimum de 5 mètres de la façade sur les voies publiques ou privées, ou emprise publique.</p> <p>Si la pente du terrain naturel est supérieure à 20%, les annexes ou carports <i>dont la hauteur à l’égout du toit ne dépasse pas 3 mètres</i> peuvent être autorisés en alignement des voies publiques ou privées, ou de l’emprise publique. Dans ce cas, ils doivent participer au soutènement du terrain et sont intégrés au dispositif de clôture.</p> <p>Les garages ou carports dont la hauteur à l’égout du toit ne dépasse pas 3 mètres peuvent être implantés à l’alignement ou à moins de 3 mètres de l’alignement sur voie.</p> <p>Zone UE : Article UE 7 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public</p> <p>Non-réglementé-</p> <p>La façade principale d’une construction, à l’exception des débords de toiture et des éléments en saillie, doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques.</p>	<p>> rajouté sur les plans de zonage</p>
<p>Pour les zones AC (article AC2) sur les constructions à usage d’habitation est ok pour la mairie. On maintient la rédaction proposée</p>	

> Modification de la zone AUBLI en AU Stricte