



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LE FAUGA

**B – RAPPORT DE PRESENTATION
COMPLEMENTAIRE
(PIECE N°1 DU PLU)**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2		
Mise à disposition du public		Approuvée
10 mars 2022	11 avril 2022	13 avril 2022

Sommaire

1. PREAMBULE.....	2
2. PRESENTATION DE LA COMMUNE	4
3. MODIFICATIONS MINEURES DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT	6
3.1. MODIFICATION DES ARTICLES UA6 ET UA7 AFIN DE DEROGER A L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME.....	6
3.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE UC9 AFIN DE MODIFIER LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL	9
3.3. MODIFICATION DES ARTICLES UB6 ET UC6 AFIN DE REGLEMENTER L'IMPLANTATION DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES	10
3.4. MODIFICATION DES ARTICLES 11 AFIN DE CLARIFIER LES REGLES CONCERNANT LES CLOTURES ET D'AUTORISER DES MURS PLEINS DE 1,80 M DE HAUTEUR POUR LES CLOTURES SITUEES LE LONG DES VOIES BRUYANTES	14
4. MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	19
5. INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT	22
6. DECISION DE NE PAS SOUMETTRE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	23

1. PREAMBULE

La commune du Fauga dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé par délibération du Conseil Municipal le **6 juillet 2017**. Ce document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30 mai 2018.

Ce document nécessite quelques modifications mineures. Le Maire a donc décidé :

✚ **d'engager une procédure de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.**

Cette modification simplifiée n°2 concerne :

✚ **Des modifications mineures des pièces écrites du règlement :**

- Modification des articles UA6 et UA7 afin de déroger à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme (ancien article R.123-10-1 du Code l'Urbanisme)
- Modification de l'article UC9 afin d'augmenter le coefficient d'emprise au sol
- Modification des articles UB6 et UC6 afin de réglementer l'implantation des annexes par rapport aux Routes Départementales
- Modification des articles 11 afin de clarifier les règles concernant les clôtures et d'autoriser des murs pleins de 1,80 m de hauteur pour les clôtures situées le long des voies bruyantes

✚ **La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- Modification de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU afin de maîtriser l'urbanisation à moyen et long terme notamment eu égard à la capacité des équipements publics (groupe scolaire)

Conformément aux **articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme**, la **procédure de modification simplifiée** peut être utilisée à condition qu'elle :

- ✚ ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ✚ ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels
- ✚ n'entraîne pas une majoration de plus de 20% des possibilités de construire
- ✚ ne diminue pas les possibilités de construire
- ✚ ne réduise pas la surface d'une zone urbaine U ou AU

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« 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 ».

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».*

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

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

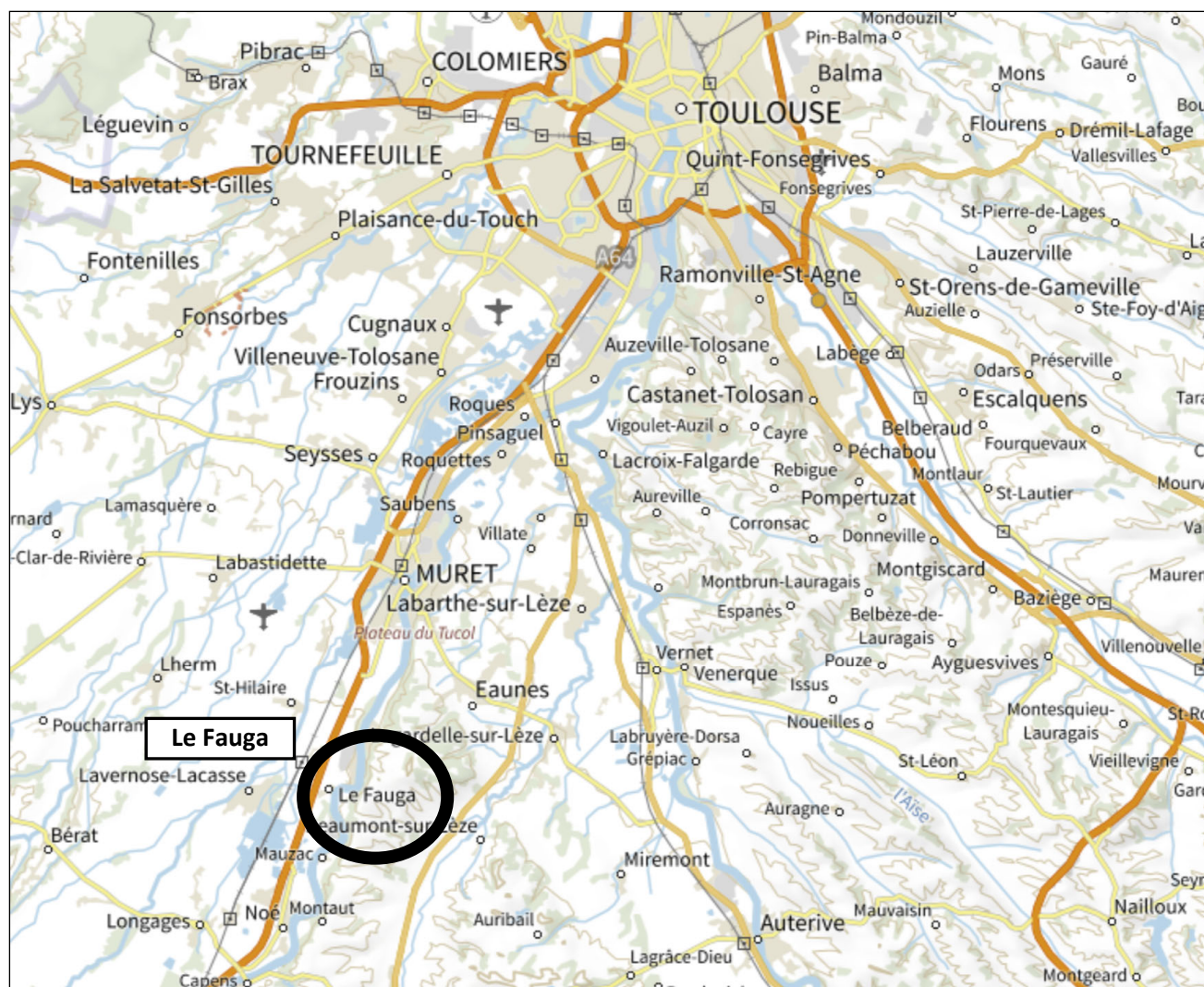
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public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

2. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de **Fauga** fait partie du département de la **Haute-Garonne**, en région **Occitanie – Pyrénées/Méditerranée**.

Située à environ 30 km au Sud-est de la métropole Toulousaine et à proximité de Muret, Le Fauga bénéficie d'une accessibilité facilitée par la proximité de l'autoroute A64 Toulouse-Tarbes qui permet d'accéder à l'ensemble du pôle toulousain en moins de 30 minutes.

La commune s'étend sur la rive gauche de la Garonne et sa **superficie est de 930 hectares**.

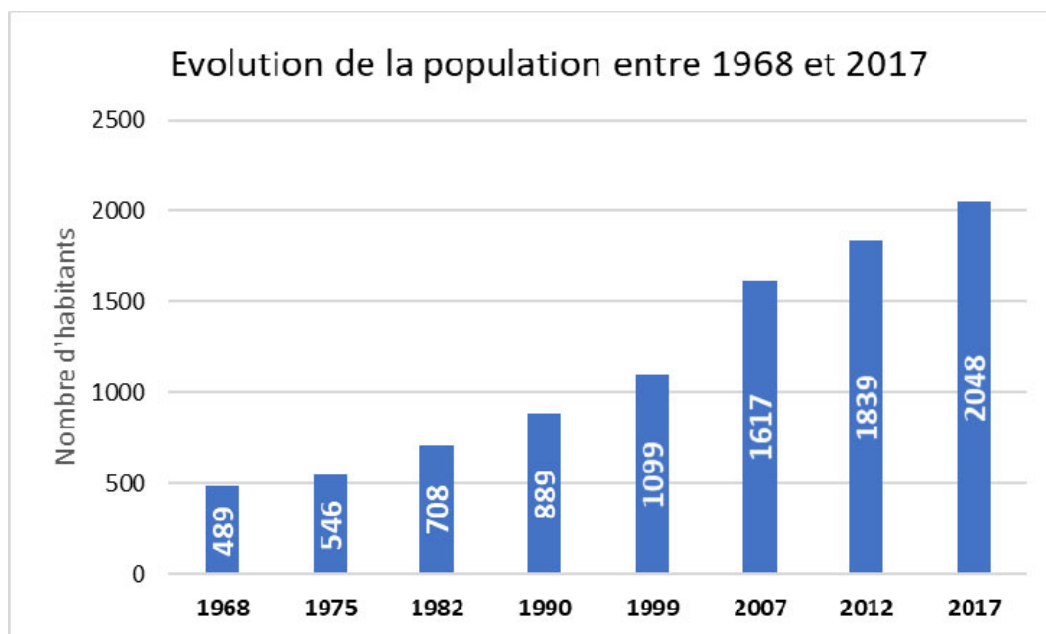


Localisation du Fauga par rapport à l'Agglomération Toulousaine

La commune du Fauga est membre du **Muretain Agglo** et se situe dans le périmètre du **SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine**

La population du Fauga est en augmentation constante depuis 1968. Elle est de **2 048 habitants en 2017**. Depuis les années 1970, la Métropole Toulousaine fait preuve d'une dynamique démographique dont Le Fauga profite largement. En cinq décennies, la population communale a été multipliée par quatre, soit un gain de 1 559 habitants.

Cette croissance de la population est due à une solde migratoire positif qui témoigne de la **forte attractivité communale**.



3. MODIFICATIONS MINEURES DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT

3.1. MODIFICATION DES ARTICLES UA6 ET UA7 AFIN DE DÉROGER À L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Dans la zone UA, la commune souhaite déroger à l'article R.151-21 du Code de L'Urbanisme afin que les règles d'implantation des constructions (articles 6 et 7) s'appliquent à toutes les futures divisions et non seulement au périmètre des opérations. L'objectif est de maintenir la morphologie urbaine spécifique de la zone UA qui correspond au centre-ville. Cette dérogation à l'article R.151-21 du Code de L'Urbanisme est déjà précisée dans les articles 6 et 7 des zones UB, UC et 1AU.

- **Article UA6 avant modification :**

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

1 - Secteur UAa : Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux piscines et abris de jardin
- aux bâtiments venant à l'arrière d'une construction existante sise en premier rang par rapport à l'alignement

En bordure de la rue Cerisols, les constructions devront être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

2 - Secteur UAb : Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

3 - Secteur UAc : En bordure du chemin du Bac (RD 43), toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments venant à l'arrière d'une construction existante sise en premier rang par rapport à l'alignement
- aux garages et autres annexes qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 2 mètres

Autres voies : Toute construction sera implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 2 mètres.

- Tous secteurs :

Les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètres.

Les adaptations, réfections et extensions de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement pourront être admises à condition qu'elles n'augmentent pas le retrait existant. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments sis à l'arrière d'une construction sise en premier rang par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement d'une distance au moins égale à 0,50 mètre.

- **Article UA6 après modification :**

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

1 - Secteur UAa : Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux piscines et abris de jardin
- aux bâtiments venant à l'arrière d'une construction existante sise en premier rang par rapport à l'alignement

En bordure de la rue Cerisols, les constructions devront être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

2 - Secteur UAb : Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres.

3 - Secteur UAc : En bordure du chemin du Bac (RD 43), toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments venant à l'arrière d'une construction existante sise en premier rang par rapport à l'alignement
- aux garages et autres annexes qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 2 mètres

Autres voies : Toute construction sera implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 2 mètres.

- Tous secteurs :

Les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts, doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètres.

Les adaptations, réfections et extensions de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement pourront être admises à condition qu'elles n'augmentent pas le retrait existant. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments sis à l'arrière d'une construction sise en premier rang par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement d'une distance au moins égale à 0,50 mètre.

- **Article UA7 avant modification :**

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée :

- soit d'une limite latérale à l'autre
- soit sur une des limites séparatives latérales ; elle sera à une distance de l'autre limite latérale au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres

Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptés comme ci-dessus, et par rapport à la limite séparative postérieure, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative latérale à condition que la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas 4,5 mètres au sommet du toit ni 3,5 mètres au point haut de l'acrotère
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Les adaptations, réfections et extensions des constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou qu'elles atteignent la limite séparative dans les conditions définies ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur.

- **Article UA7 après modification :**

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée :

- soit d'une limite latérale à l'autre
- soit sur une des limites séparatives latérales ; elle sera à une distance de l'autre limite latérale au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres

Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptés comme ci-dessus, et par rapport à la limite séparative postérieure, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative latérale à condition que la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative n'excède pas 4,5 mètres au sommet du toit ni 3,5 mètres au point haut de l'acrotère
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Les adaptations, réfections et extensions des constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou qu'elles atteignent la limite séparative dans les conditions définies ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur.

3.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE UC9 AFIN DE MODIFIER LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Dans la zone UC, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,15. Afin de permettre une légère densification de cette zone par la réalisation d'extensions des bâtiments existants et la construction d'annexes, il est décidé d'augmenter le coefficient d'emprise au sol à 0,20.

- **Article UC9 avant modification :**

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol et la surface du terrain. Il est fixé à 15%.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

- **Article UC9 après modification :**

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol et la surface du terrain. Il est fixé à **20%**.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

3.3. MODIFICATION DES ARTICLES UB6 ET UC6 AFIN DE REGLEMENTER L'IMPLANTATION DES ANNEXES PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

La zone UB est traversée par la RD211 et la RD215. La zone UC est, quant à elle, traversée par la RD43 et la RD49. Dans le règlement actuel, toutes les constructions doivent s'implanter à au moins 15 mètres de ces routes départementales afin d'éviter les nuisances liées au trafic routier. Bien que ces zones soient très urbaines, la municipalité souhaite maintenir cette distance importante par rapport aux constructions principales tout en autorisant une implantation plus proche des routes départementales pour les annexes. Les annexes pourront s'implanter à une distance de la limite d'emprise au moins égales à 5 mètres des RD211, RD215, RD43 et RD49.

- **Article UB6 avant modification :**

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

- Secteur UBa

Toute construction doit être implantée à une distance de :

- l'axe de l'autoroute A 64 au moins égale à 50 mètres
- l'axe de la RD211 et de la RD215 au moins égale à 15 mètres
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 5 mètres pour les entrées de garage. Rue Cérésols et impasse de Luxembourg, les constructions seront implantées sur la limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise d'une distance au moins égale à 2 mètres.

Les adaptations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. en retrait de la limite d'emprise d'une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées sur la limite d'emprise des voies ou en recul de la limite d'emprise d'une distance au moins égale à 0,5 mètre.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies, à l'exception des routes départementales, au moins égale à 1,5 mètre mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

Dans le secteur UBb, les constructions pourront être implantées sur la limite d'emprise ou à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 3 mètres.

- **Article UB6 après modification :**

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

- Secteur UBa

Toute construction doit être implantée à une distance de :

- l'axe de l'autoroute A 64 au moins égale à 50 mètres
- l'axe de la RD211 et de la RD215 au moins égale à 15 mètres, **excepté pour les annexes qui pourront être implantées à une distance au moins égales à 5 mètres de la limite d'emprise de ces routes**
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 5 mètres pour les entrées de garage. Rue Cérésols et impasse de Luxembourg, les constructions seront implantées sur la limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise d'une distance au moins égale à 2 mètres.

Les adaptations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. en retrait de la limite d'emprise d'une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées sur la limite d'emprise des voies ou en recul de la limite d'emprise d'une distance au moins égale à 0,5 mètre.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies, à l'exception des routes départementales **211 et 215**, au moins égale à 1,5 mètre mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

Dans le secteur UBb, les constructions pourront être implantées sur la limite d'emprise ou à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 3 mètres.

- **Article UC6 avant modification :**

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Toute construction doit être implantée à une distance

- de l'axe de l'A64 au moins égale à 50 mètres
- de l'axe des RD 43 et 49 au moins égale à 15 mètres
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 5 mètres pour les entrées de garage
- de la limite d'emprise de la voie ferrée TOULOUSE-BAYONNE au moins égale à 6 mètres

Les adaptations, réfections et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. en retrait de la limite d'emprise des voies d'une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite d'emprise ou en recul de la limite d'emprise d'une distance au moins égale à 0,5 mètre.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies, à l'exception des routes départementales, au moins égale à 1,5 mètre mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

- **Article UC6 après modification :**

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

Toute construction doit être implantée à une distance

- de l'axe de l'A64 au moins égale à 50 mètres
- de l'axe des RD 43 et 49 au moins égale à 15 mètres, **excepté pour les annexes qui pourront être implantées à une distance au moins égales à 5 mètres de la limite d'emprise de ces routes**
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 5 mètres pour les entrées de garage
- de la limite d'emprise de la voie ferrée TOULOUSE-BAYONNE au moins égale à 6 mètres

Les adaptations, réfections et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. en retrait de la limite d'emprise des voies d'une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées sur la limite d'emprise ou en recul de la limite d'emprise d'une distance au moins égale à 0,5 mètre.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies, à l'exception des routes départementales **43 et 49**, au moins égale à 1,5 mètre mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3.4. MODIFICATION DES ARTICLES 11 AFIN DE CLARIFIER LES REGLES CONCERNANT LES CLOTURES ET D'AUTORISER DES MURS PLEINS DE 1,80 M DE HAUTEUR POUR LES CLOTURES SITUÉES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

Dans les zones UA, UB, 1AU, A et N, les services de la Mairie rencontrent des difficultés pour instruire les demandes d'autorisation concernant l'édification des clôtures et des portails. En effet, les règles concernant les clôtures manquent de clarté et sont sujettes à interprétation. La Commune souhaite reformuler ces règles afin d'améliorer leur compréhension.

De plus, afin de réduire les nuisances liées au trafic routier, la municipalité souhaite autoriser dans les zones urbaines (UA, UB et UC) les murs pleins de 1,80 mètre de hauteur pour les clôtures situées le long des voies bruyantes qu'elle a identifiées (Autoroute A64, Voie ferrée, RD43, RD49, RD211 et RD215).

Il convient également de préciser dans les zones UC et N que, dans la zone inondable repérée aux pièces graphiques du règlement, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

- **Article UA11 (alinéa concernant les clôtures) avant modification :**

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Clôtures sur rue :

Elles seront constituées d'un mur bahut, enduit ou de briques, de 1,6 mètre de hauteur au maximum et surmonté ou non d'un système à claire-voie.

- **Article UA11 (alinéa concernant les clôtures) après modification :**

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, **surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre.**

Les clôtures situées le long des voies bruyantes suivantes pourront être constituées d'un mur plein de 1,80 mètre de hauteur : Autoroute A64, Voie ferrée, RD43, RD49, RD211 et RD215.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

- Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- **soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre**
- **soit d'un grillage, avec ou sans soubassement, accompagné ou non d'une haie vive**
- **soit d'une haie vive**

- **Articles UB11 et 1AU11 (alinéa concernant les clôtures) avant modification :**

ARTICLES UB11 ET 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres ; les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures situées en façade sur rue et autres espaces collectifs ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre et devront être enduits.

- **Articles UB11 et 1AU11 (alinéa concernant les clôtures) après modification :**

ARTICLES UB11 ET 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Clôtures sur voies et limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de **1,60 mètre**.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre
- soit d'un grillage, avec ou sans soubassement, accompagné ou non d'une haie vive
- soit d'une haie vive

Les clôtures situées le long des voies bruyantes suivantes pourront être constituées d'un mur plein de 1,80 mètre de hauteur : Autoroute A64, Voie ferrée, RD43, RD49, RD211 et RD215.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

- **Article UC11 (alinéa concernant les clôtures) avant modification :**

ARTICLES UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres ; les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures situées en façade sur rue et autres espaces collectifs ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,80 mètre et devront être enduits.

- **Article UC11 (alinéa concernant les clôtures) après modification :**

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Clôtures sur voies et limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de **1,60 mètre**.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre
- soit d'un grillage, avec ou sans soubassement, accompagné ou non d'une haie vive
- soit d'une haie vive

Les clôtures situées le long des voies bruyantes suivantes pourront être constituées d'un mur plein de 1,80 mètre de hauteur : Autoroute A64, Voie ferrée, RD43, RD49, RD211 et RD215.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

- Clôtures situées dans la zone inondable repérée aux pièces graphiques du règlement :

Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

- **Article A11 (alinéa concernant les clôtures) avant modification :**

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

3 – Clôtures

Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Dans le secteur Aco, la dimension de maille des grilles de clôtures ne pourra être inférieure à 5 centimètres.

- **Article A11 (alinéa concernant les clôtures) après modification :**

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Clôtures autorisées pour les unités foncières bâties :

- Clôtures sur voies et limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre
- soit d'un grillage, avec ou sans soubassement, accompagné ou non d'une haie vive
- soit d'une haie vive

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

- Clôtures autorisées pour les unités foncières non bâties et dans le secteur Aco :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères ou clôtures agricoles à trois fils).

- Clôtures situées dans la zone inondable repérée aux pièces graphiques du règlement :

Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

- **Article N11 (alinéa concernant les clôtures) avant modification :**

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Secteur Nco : Les clôtures doivent présenter des caractéristiques autorisant la circulation sans risque de la petite faune terrestre (lapins, hérissons...).

- **Article N11 (alinéa concernant les clôtures) après modification :**

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Clôtures autorisées pour les unités foncières bâties :

- Clôtures sur voies et limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre
- soit d'un grillage, avec ou sans soubassement, accompagné ou non d'une haie vive
- soit d'une haie vive

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

- Clôtures autorisées pour les unités foncières non bâties et dans le secteur Nco :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères ou clôtures agricoles à trois fils).

- Clôtures situées dans la zone inondable repérée aux pièces graphiques du règlement :

Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

4. MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comportent un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Cet échancier ne s'avère plus cohérent par rapport aux dynamiques actuelles de la commune. Il convient de le modifier afin de maîtriser l'urbanisation à moyen et long terme notamment eu égard aux dispositions du **Programme Local d'Habitat** qui prévoit la construction d'environ 22 logements par an sur la commune sur la période 2022-2027 et à la capacité des équipements publics. En effet, la capacité d'accueil maximale du groupe scolaire est atteinte et il convient de prévoir son extension avant d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

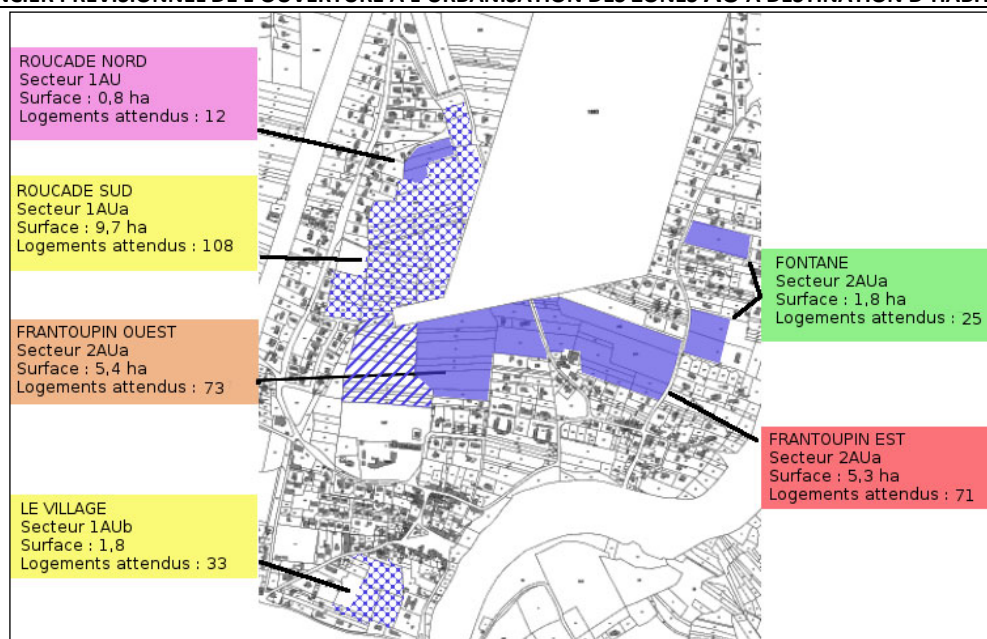
De plus, l'échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en vigueur comporte une erreur. Il autorise l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AUa « fermées » (toutes les constructions y sont interdites) après la réalisation d'au moins 80% du programme de logements attendus sur une zone AU.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ne peut pas être conditionnée à l'achèvement de l'urbanisation d'une seule zone AU. Elle est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'à une délibération motivée du Conseil Municipal justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

Concernant les zones 2AUa, il est donc décidé de prévoir une date d'ouverture à l'urbanisation après modification ou révision du PLU :

- Zone 2AUa « Frantoupin Ouest » : Ouverture prévue en 2025 après modification ou révision du PLU
- Zone 2AUa « Fontane » : Ouverture prévue en 2027 après modification ou révision du PLU
- Zone 2AUa « Frantoupin Est » : Ouverture prévue en 2028 après modification ou révision du PLU

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (chapitre 5) avant modification :**

5 – ÉCHEANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES AU À DESTINATION D'HABITAT


Les secteurs concernés

Le potentiel d'accueil des zones AU à vocation d'habitat est de 317 logements sur 20,8 hectare (4 hectares du secteur 2AUB de Frantoupin Ouest font l'objet d'un emplacement réservé pour équipements collectifs et ne sont pas comptabilisés dans les surfaces à vocation d'habitat). La densité moyenne est de 12 logements/hectare, surfaces d'équipements collectifs comprises.

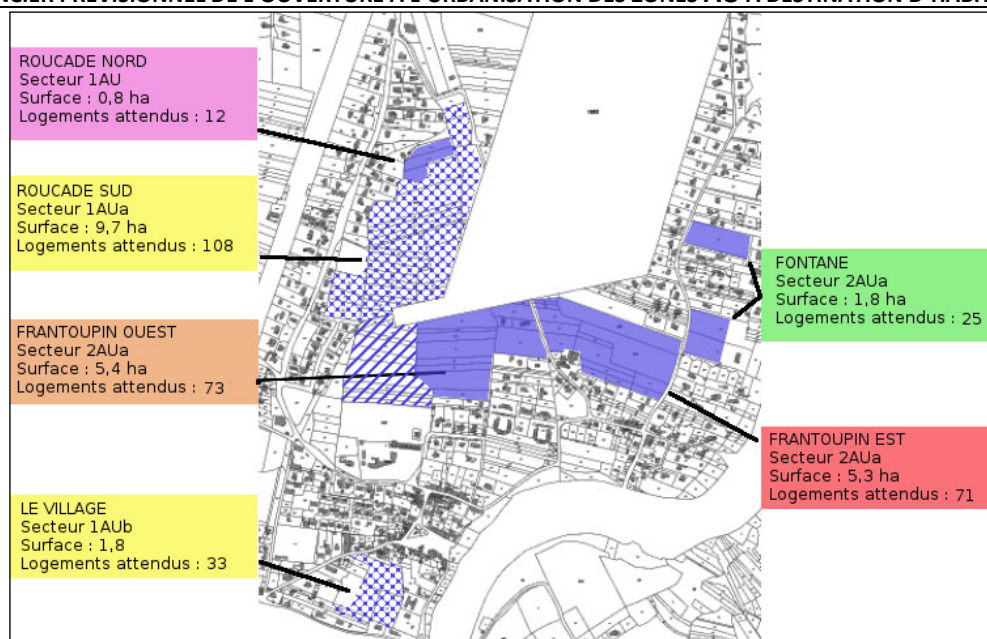
Les secteurs 1AUa et 1AUB ont leur capacité d'accueil déterminée par les autorisations d'urbanisme en cours de validité.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

La mesure de la réalisation des programmes de logements attendus est faite à partir du décompte de déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Sites	Secteurs au PLU	Nombre de logements attendus	Echéancier
Roucade sud	1AUa	108	Ouvert immédiatement
Le village	1AUB	33	Ouvert immédiatement
Roucade Nord	1AU	12	Ouvert après réalisation de 80% au moins du programme de logements attendus sur les secteurs 1AUa de Roucade sud et 1AUB du village
Frantoupin Ouest	2AUa	71	Ouvert après réalisation de 80% au moins du programme de logements attendus sur le site de Roucade Nord
Fontane	2AUa	24	Ouvert après réalisation de 80% au moins du programme de logements attendus sur le site de Frantoupin Ouest
Frantoupin Est	2AUa	69	Ouvert après réalisation de 80% au moins du programme de logements attendus sur le site de Fontane
TOTAL		317	

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (chapitre 5) après modification :**

5 – ÉCHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU A DESTINATION D'HABITAT


Les secteurs concernés

Le potentiel d'accueil des zones AU à vocation d'habitat est de 317 logements sur 20,8 hectare (4 hectares du secteur 2AUB de Frantoupin Ouest font l'objet d'un emplacement réservé pour équipements collectifs et ne sont pas comptabilisés dans les surfaces à vocation d'habitat). La densité moyenne est de 12 logements/hectare, surfaces d'équipements collectifs comprises.

Les secteurs 1AUa et 1AUB ont leur capacité d'accueil déterminée par les autorisations d'urbanisme en cours de validité.

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

La mesure de la réalisation des programmes de logements attendus est faite à partir du décompte de déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Sites	Secteurs au PLU	Nombre de logements attendus	Echéancier
Roucade sud	1AUa	108	Ouvert immédiatement
Le village	1AUB	33	Ouvert immédiatement
Roucade Nord	1AU	12	Ouvert après réalisation de 80% au moins du programme de logements attendus sur les secteurs 1AUa de Roucade sud et 1AUB du village
Frantoupin Ouest	2AUa	71	Ouverture prévue à partir de 2025 après modification ou révision du PLU et à condition de justifier l'utilité de son ouverture au regard des capacités d'urbanisation restantes
Fontane	2AUa	24	Ouverture prévue à partir de 2027 après modification ou révision du PLU et à condition de justifier l'utilité de son ouverture au regard des capacités d'urbanisation restantes
Frantoupin Est	2AUa	69	Ouverture prévue à partir de 2028 après modification ou révision du PLU et à condition de justifier l'utilité de son ouverture au regard des capacités d'urbanisation restantes
TOTAL		317	

5. INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT

Les modifications apportées aux pièces écrites du règlement ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation n'auront aucune incidence notable sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

6. DECISION DE NE PAS SOUMETTRE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme et étant donné l'absence de risque d'impact environnemental lié à la modification simplifiée du PLU ainsi que dans un souci de proportionnalité au regard des conséquences de l'arrêt du Conseil d'Etat du 26 juillet 2017, **la commune a décidé de ne pas réaliser une évaluation environnementale** dans les conditions prévues aux articles R.104-19 à R.104-27.

La commune doit saisir l'autorité environnementale pour avis conforme (examen au cas par cas) dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme et, suite à cet avis, prendra une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.