

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE D'AURAGNE



P.L.U.

2^{ème} Modification du Plan Local d'Urbanisme

1 – Notice explicative

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
13/02/2020

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma
05 34 27 62 28
paysages-urba.fr

1

A.	PREAMBULE	3
I.	Le document de planification en vigueur	3
II.	Cadre législatif.....	3
B.	LE CONTEXTE COMMUNAL.....	5
I.	La situation géographique.....	5
II.	Les effets de la dynamique de développement.....	6
III.	L'évolution du parc de logements.....	7
IV.	Le bilan du PLU en vigueur.....	8
C.	LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLU	10
I.	L'aménagement de la zone AU2 de « La Fontaine ».....	10
II.	L'harmonisation des règles en zone A.....	11
III.	Diverses modifications du règlement écrit	11
IV.	La modification des emplacements réservés.....	11
D.	EVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION.....	12
I.	Orientation d'aménagement et de programmation.....	12
1.	L'aménagement de la zone AU2 de « La Fontaine »	12
II.	Règlement écrit.....	13
1.	L'aménagement de la zone AU2 de « La Fontaine »	13
2.	L'harmonisation des règles en zone A	14
3.	Diverses modifications du règlement écrit	18
III.	Règlement graphique.....	22
1.	L'aménagement de la zone AU2 de « La Fontaine »	22
2.	L'harmonisation des règles en zone A	23
3.	La modification des emplacements réservés.....	24
E.	LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES	
	26	
I.	La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur	26

II. La compatibilité avec le SCOT.....	28
F. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	32
I. Incidences des modifications des orientations d'aménagement.....	32
II. Incidences des modifications sur le règlement écrit.....	32
III. Incidences des modifications du règlement graphique.....	32

A. Préambule

I. Le document de planification en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune d'Auragne est en vigueur depuis le 11 Août 2010.

Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Une révision simplifiée approuvée le 28/02/2013 pour une évolution des règlements écrits et graphiques des zones AU,
- Une modification simplifiée en 2018 pour fermer à l'urbanisation la zone AU de « La Fontaine » et ouvrir la zone AU0 de « Patobessos »,

II. Cadre législatif

Par délibération en date du 15/01/2019, le Conseil Municipal d'AURAGNE a prescrit la 1^{ère} modification de son PLU afin de procéder à l'urbanisation de la zone AU de « La Fontaine ».

La procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-31 du C.U imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées ne :

- Changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Réduisent pas 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,
- N'ouvrent pas 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.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune d'AURAGNE répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

La délibération en date du 15/01/2019 a prescrit la modification du PLU conformément aux dispositions légales en vigueur à cette date, à savoir l'article L153-36 et suivant du Code de l'Urbanisme :

L 153-36 :

*« 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. »*

L 153-37 :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

L 153-38 :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie 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. »

L 153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

L 153-41 :

« 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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

L 153-43 :

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

B. Le contexte communal

I. La situation géographique

Située à moins de 40 km de la métropole Toulousaine, Auragne bénéficie d'une accessibilité facilitée par la proximité de l'axe Toulouse Pamiers, l'A64 et de la RD 820, axe historique Toulouse-Espagne.

Auragne a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole Toulousaine. Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire urbaine¹, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

La commune est intégrée au périmètre du SCoT Sud Toulousain qui a été approuvé le 29 octobre 2012. La compatibilité de la modification est étudiée dans la partie E du présent document.

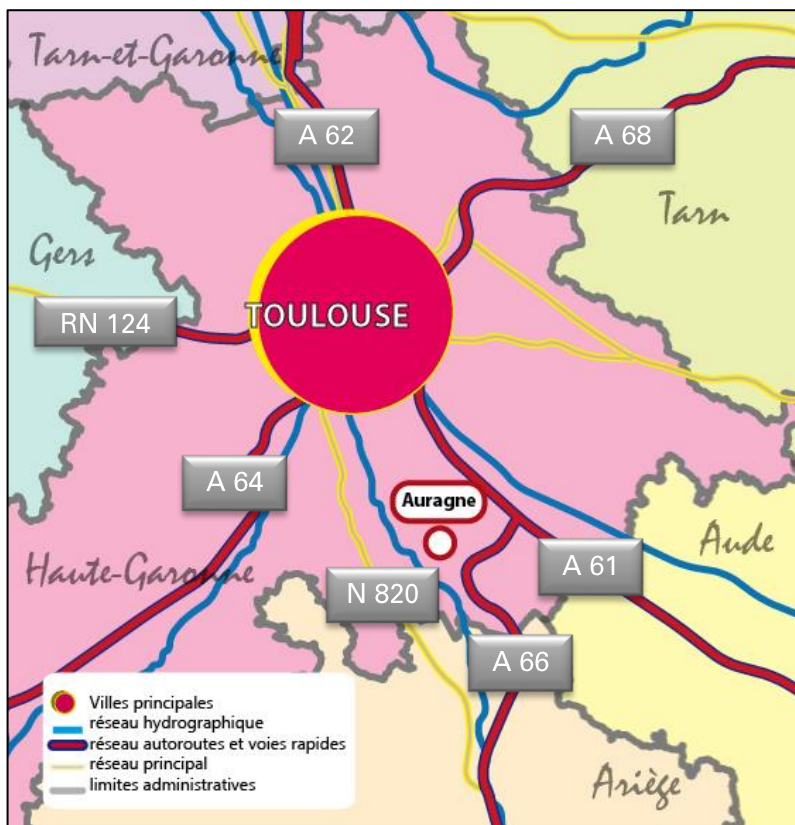


Figure 1 : positionnement d'Auragne, réalisation PAYSAGES

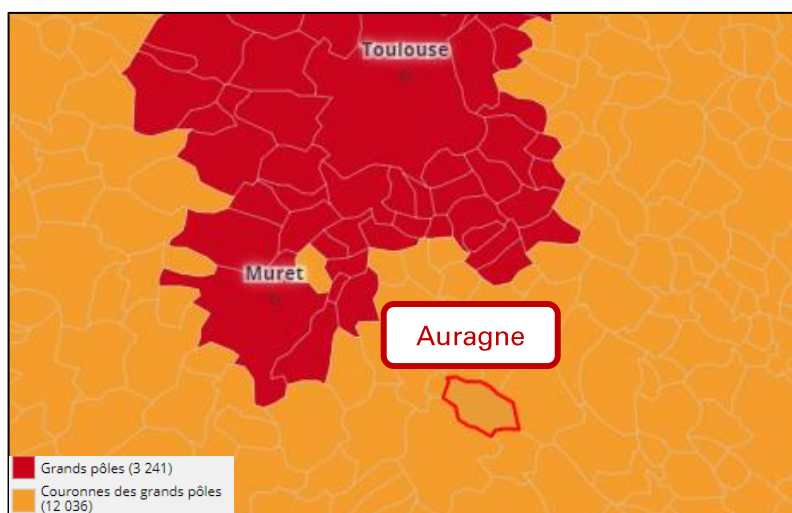


Figure 2 : typologie communale des aires urbaines en 2010, source INSEE Géoclip

¹ Définition source INSEE : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

II. Les effets de la dynamique de développement

La population d'Auragne est en diminution entre 1968 et 1975, traduisant le phénomène d'exode rural dont le processus s'achève dans de nombreux territoires ruraux à la fin des années 1960.

Depuis les années 1980, la métropole Toulousaine fait preuve d'une dynamique démographique dont Auragne profite avec une croissance de sa population constante. En quatre décennies, la commune a gagné près de 220 habitants, soit un doublement de sa démographie.

Cette croissance de la population, dès les années 1980, est due à une solde migratoire positif qui participe au renouvellement de la population. Les phases de migrations successives ont permis l'accueil de familles sur le territoire communal qui s'accompagne d'un solde naturel positif depuis les années 1990.

L'attractivité communale ainsi que le renouvellement naturel sont inscrits dans le temps et participent au dynamisme communal.

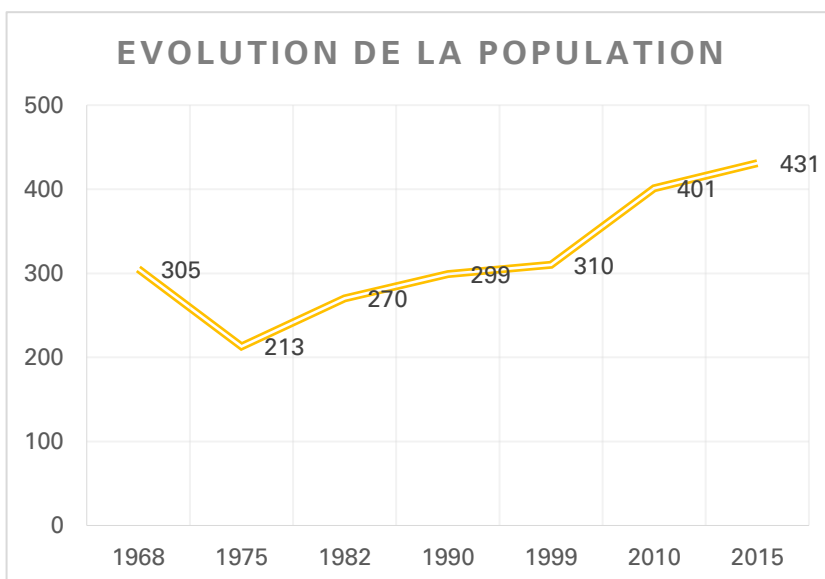


Figure 3 : Evolution de la population d'Auragne entre 1968 et 2015, source : INSEE, réalisation : Paysages

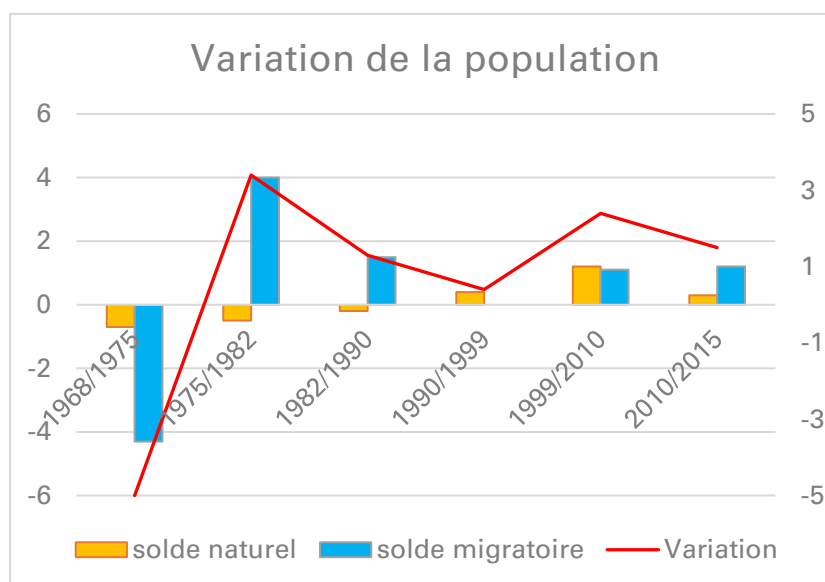


Figure 4 : Variation de la population d'Auragne entre 1968 et 2015, source RP INSEE, réalisation : Paysages

III. L'évolution du parc de logements

La dynamique communale des dernières années s'est entre autres traduite par le développement du parc de logements. Entre 2009 et 2018, le parc communal a gagné 32 logements exclusivement sous forme de maisons individuelles.

Cette dynamique comporte des irrégularités, la mise en place du PLU de 2010 n'a pas permis de renforcer la construction sur la commune en raison d'une rétention foncière importante sur les terrains urbanisables du PLU en vigueur.

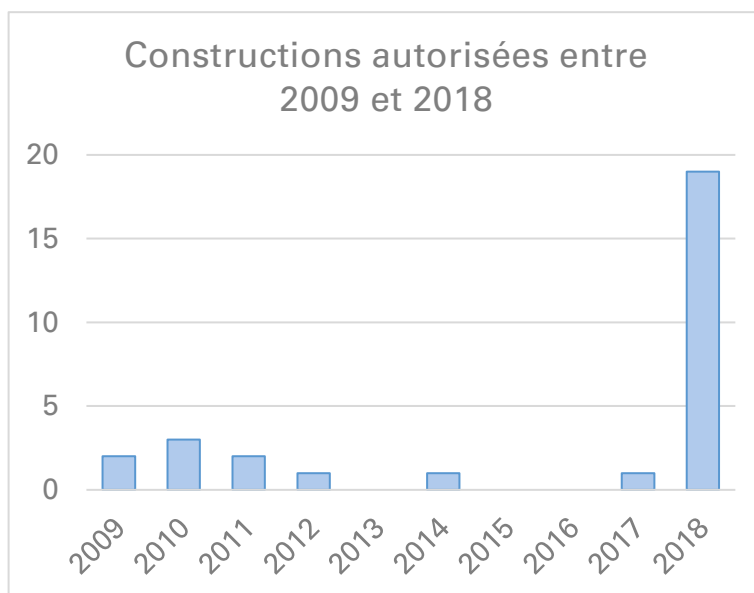


Figure 5 : Nombre de permis de construire, source : registre des permis de construire, réalisation : Paysages

Sur la période récente, un permis d'aménager de 19 logements a été déposé sur la zone AU1 de « Patobessos », ouverte lors de la modification simplifiée de 2018, permettant de renforcer la dynamique de construction sur la commune.

Ces nouvelles constructions sont principalement situées dans le bourg. Elles ont consommé 3,5 ha soit une moyenne de 1200 m² par construction.



Figure 6 : localisation des permis de construire entre 2009 et 2018, source : registre des permis de construire, réalisation : Paysages.

IV. Le bilan du PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé le 11/08/2010.

Après 9 années d'application le potentiel urbanisable avoisine les 10 ha disponibles.

Ce potentiel représente différentes typologies d'espaces :

- ✓ Des espaces constructibles par densification douce (division parcellaire),
- ✓ Des espaces interstitiels des zones urbanisées (dents-creuses),
- ✓ Une zone AU2 ouverte à l'urbanisation,
- ✓ Une zone AU0 fermée à l'urbanisation.

Zone	Division	Densification	Extension
Ua	0,45 ha	0,64 ha	0 ha
Ub	0,97 ha	0,92 ha	0 ha
Uc	0 ha	3,33 ha	0 ha
AU2	0 ha	0 ha	2,90 ha
AU0	0 ha	0 ha	1,58 ha
TOTAL	1,42 ha	4,9 ha	4,48 ha

Figure 7 : potentiel constructible du PLU au 31/12/2018

Le potentiel le plus important est recensé en densification des zones urbaines, cependant, ces espaces font l'objet d'une rétention foncière importante notamment dans les zones UC éloignées du centre bourg.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014 a supprimé les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) rendant possible la division parcellaire : un potentiel de 1.42 ha par de densification par division parcellaire a été identifié. Cependant, ce potentiel n'est pas mobilisable en intégralité en raison de la rétention foncière et de l'aspiration des habitants de maintenir les tailles importantes de leur parcelle.

La zone AU0 qui n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation représente 1.58 ha, une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir cette zone.

Seule la zone AU2 est aujourd'hui mobilisable pour l'accueil de nouveaux habitants. La présente modification a pour objectif de mettre en place une orientation d'aménagement sur cette zone et de redéfinir son périmètre.

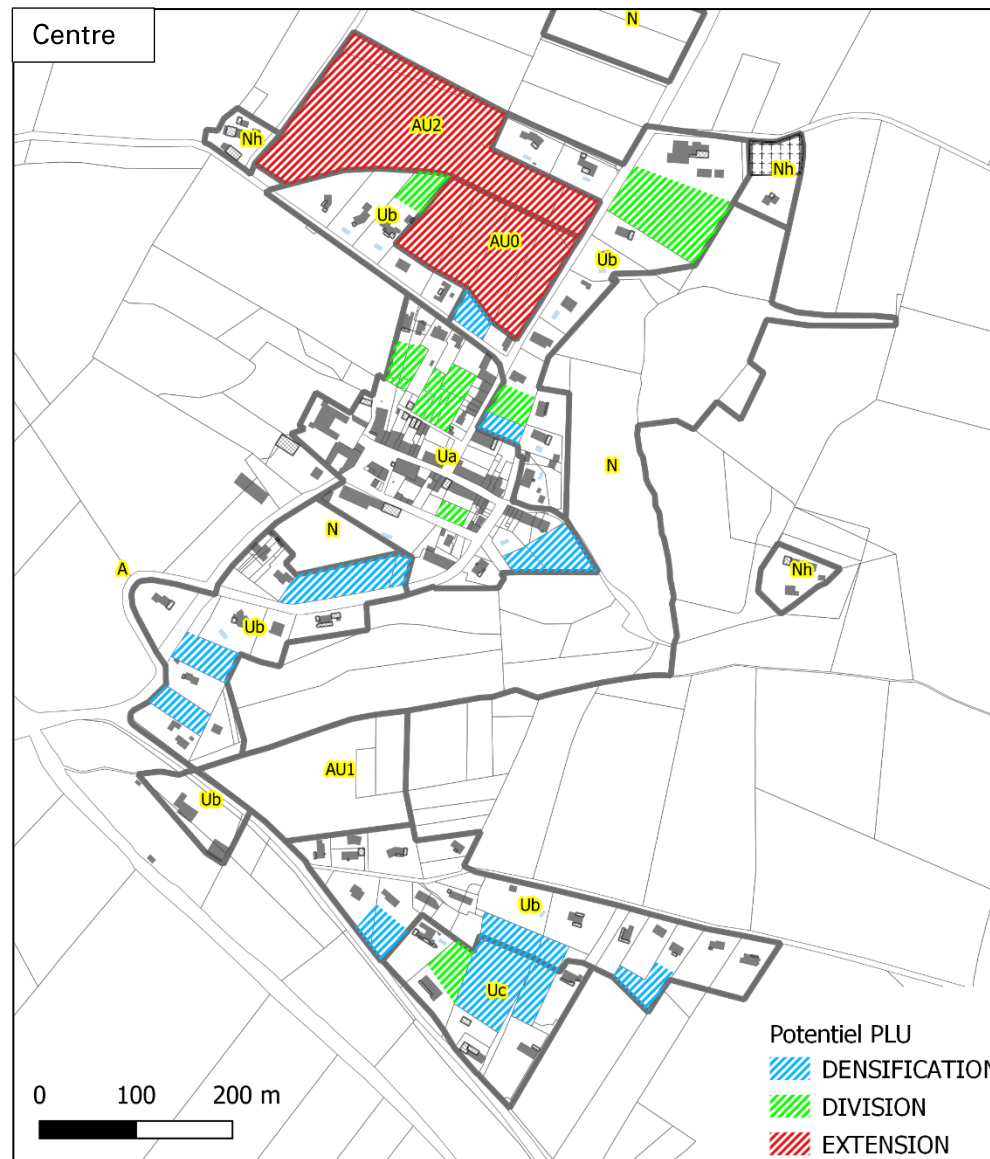
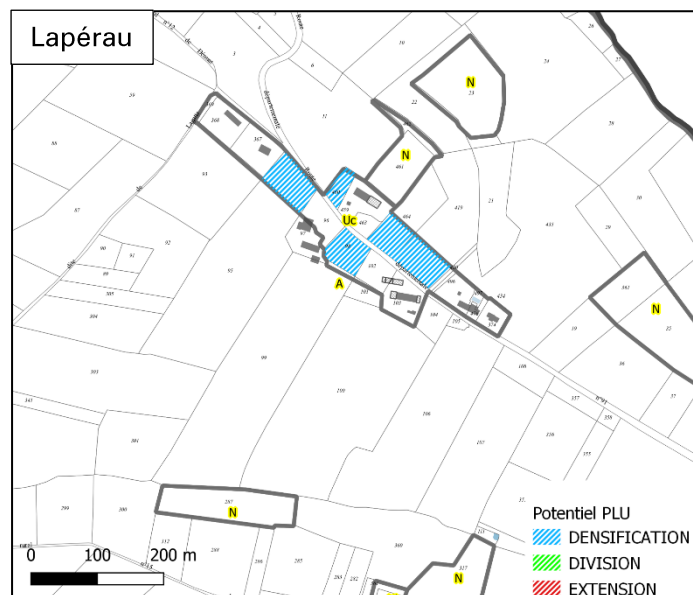
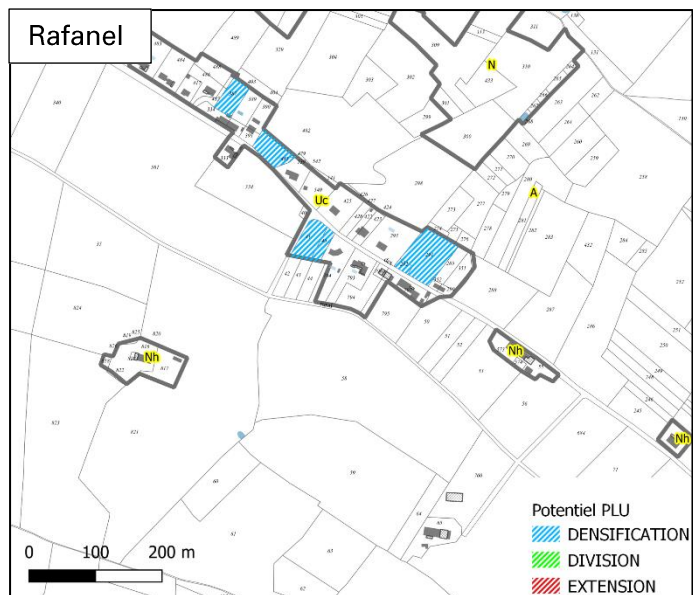


Figure 8 : potentiel d'urbanisation du PLU, réalisation : Paysages

C. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

I. L'aménagement de la zone AU2 de « La Fontaine »

La zone AU1 de « Patobessos » a fait l'objet d'un permis d'aménager de 19 lots. Pour poursuivre son objectif défini dans le PADD de « *permettre le développement démographique par l'ouverture de terrains à bâtir essentiellement autour du village* » et de « *permettre une urbanisation graduelle (par tranches) qui seront ouvertes au fur et à mesure du comblement de l'offre de terrain à bâtir, et selon les capacités de la Municipalité à financer les réseaux et équipements publics induits par la croissance* », la commune a fait le choix de modifier son document d'urbanisme pour accompagner l'urbanisation de la zone AU2 de « La Fontaine ».

Aujourd'hui, l'urbanisation de la zone est conditionnée par la réalisation de 80 % des lots de la zone de « Patobessos ». Cette zone ayant fait l'objet d'un permis d'aménager, et plus de la moitié des permis de construire de la zone AU1 de Patobessos a été déposé, cette condition n'est plus nécessaire pour accompagner l'urbanisation de « La Fontaine ». La présente modification a pour objectif d'anticiper l'urbanisation future de la commune en raison de la



Figure 9 : Localisation de l'OAP de la Fontaine, réalisation : Paysages

forte attractivité du territoire et de la nécessité de maintenir les effectifs de l'école. Ainsi, la commune souhaite supprimer la condition d'aménagement de la zone de la Fontaine par la réalisation d'au moins 80 % des lots de la zone de Patobessos.

Le périmètre de la zone AU2 sera également redéfini pour prendre en compte la rétention foncière sur ce secteur.

II. L'harmonisation des règles en zone A

Les différentes évolutions législatives ont généré des changements concernant le régime accordé aux constructions d'habitations situées dans les zones agricoles. Le sous-zonage des zones Nh n'a plus de fondements, les constructions seront intégrées à la zone Agricole (A) et une règle sera définie pour encadrer l'évolution des constructions existantes.

III. Diverses modifications du règlement écrit

Suite à son retour d'expérience après 9 années d'application de son PLU, la commune souhaite ajouter des dispositifs règlementaires pour réglementer l'aspect des constructions, notamment les toitures et les clôtures afin que les nouvelles constructions s'intègrent davantage à leur environnement.

Après plusieurs années d'application, certaines dispositions figurant dans le règlement du PLU nécessitent des adaptations, notamment au regard des différentes évolutions législatives.

IV. La modification des emplacements réservés

Cette modification du PLU est l'occasion d'actualiser les documents qui composent le dossier du Plan Local d'Urbanisme. La liste des emplacements réservés sera modifiée afin de supprimer les emplacements qui ne trouvent plus leur utilité dans le projet et d'ajouter de nouveaux emplacements permettant la réalisation de projets communaux.

D. Evolutions du PLU dans le cadre de la modification

I. Orientation d'aménagement et de programmation

1. L'aménagement de la zone AU2 de « La Fontaine »

Le PLU en vigueur dispose d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone AU1 de « Patobessos » ainsi que sur la zone AU2 de « La Fontaine ». Seule l'OAP de « La Fontaine » sera modifiée pour intégrer le nouveau périmètre de la zone AU2.

L'OAP du secteur de « La Fontaine » est entièrement redéfinie afin de déterminer les nouveaux principes de desserte, de densité, de végétalisation et de permettre son urbanisation en prenant en compte les objectifs communaux.

ORGANISATION :	
	Périmètre de l'OAP
	Réseau routier existant
	Voie à créer
	Liaison douce à créer
	Cheminement piétonnier existant
	Accompagnement paysager à aménager
	Espace paysagé à aménager
	Interface paysagère à créer
DENSITÉ :	
	10 logements / ha type lots libres
OBJECTIFS :	
➤ Surface aménagée : 2.27 ha ➤ Nombre de logements attendus : 20 à 22 logements ➤ Densité moyenne : 8 à 10 logements /ha	
MODALITÉ D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :	
➤ Une opération d'aménagement d'ensemble	



Figure 10 : extrait des OAP, réalisation : Paysages

La zone est desservie par la voie communale de la Fontaine auxquelles les voiries nouvelles devront se raccorder. La création de voies nouvelles s'accompagne obligatoirement de la création de liaisons douces afin de sécuriser les déplacements au sein du nouveau quartier.

Une amorce de voie vers le Nord est préservée pour anticiper le développement communal.

Une attention particulière est apportée à la végétalisation du site afin de garantir son insertion dans le tissu urbain existant et son acceptation par les habitants actuels des quartiers périphériques. Ainsi, il est demandé de créer une interface paysagère sur toutes les bordures

de la zone ainsi que l'aménagement d'un espace vert en entrée de quartier pouvant servir à la gestion des eaux pluviales.

II. Règlement écrit

1. L'aménagement de la zone AU2 de « La Fontaine »

Le règlement de la zone AU2 de « La Fontaine » est modifié comme suit pour supprimer la condition d'ouverture de la zone :

« CARACTERE DE LA ZONE :

C'est une zone naturelle destinée à être urbanisée ~~lorsque 80% de la zone AU1 sera construite.~~ Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

La reconstruction suite à un sinistre peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ;

~~*Toutes les constructions ci après ne seront autorisées qu'à condition que la zone AU1 de « Patobesses » ait au minimum 80% de lots construits ;*~~

Sont autorisées :

- *Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cas d'opération d'ensemble respectant les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans les schémas d'aménagement de principe (voir pièces 3). La place et la superficie des espaces publics sont définis dans ces schémas d'aménagement. Une certaine souplesse pourra être acceptée sous réserve que cela soit justifié par des raisons techniques et que cela ne nuise pas à la logique d'ensemble ;*
- *Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;*
- *Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat,*

- *Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière. »*

2. L'harmonisation des règles en zone A

Le sous-secteur Nh est supprimé, le règlement de la zone A et N doit être modifié pour permettre l'évolution des constructions existantes situées en zone agricole ou naturelle. Les dispositions réglementaires aujourd'hui applicables aux habitations des secteurs Nh sont reprises dans le règlement des zones A et N.

Afin d'encadrer l'évolution des constructions à destination d'habitat il a été choisi d'appliquer des règles compatibles avec les préconisations de la CDPENAF mais également d'autoriser l'évolution limitée des constructions d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 200 m². Ainsi les articles 2 des zones A et N sont modifiés comme suit :

« ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

(...)

Les changements de destination y compris à usage d'habitation des bâtiments d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial et repérés sur les documents graphiques sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone et avec le milieu environnant ;

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans les conditions suivantes :

- *Pour les constructions d'une surface de plancher ou d'emprise au sol de 0 à 200 m² à la date d'approbation du PLU : l'extension pourra atteindre 30 % de la surface de plancher existante ou d'emprise au sol,*
- *Pour les constructions d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU : l'extension pourra atteindre 60 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum,*

La construction d'annexes à l'habitation est autorisée dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par le maintien ou le développement des activités agricoles ou par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;

(...)

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

L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des routes départementales ;
- 10 m de l'axe des autres voies ;

~~Des implantations différentes de celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être admises pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;~~

Toutefois, une implantation différente que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour :

- L'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

Les installations classées doivent être implantées à une distance minimum de 10m par rapport aux limites séparatives ;

~~Toutefois des implantations différentes peuvent être admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;~~

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ;
- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;
- Pour les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine ;

Les piscines seront construites à une distance minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.~~

La délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

La reconstruction des constructions suite à un sinistre est autorisée si la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, et si la construction détruite n'avait pas été édifiée illégalement ;

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Pour les constructions d'une surface de plancher ou d'emprise au sol de 0 à 200 m² à la date d'approbation du PLU : l'extension pourra atteindre 30 % de la surface de plancher existante ou d'emprise au sol,*
- Pour les constructions d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU : l'extension pourra atteindre 60 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum,*

La construction d'annexes à l'habitation est autorisée dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

~~⇒ DANS LE SECTEUR NH :~~

~~Sont autorisées les extensions de bâtiments existants limitées à 20% de SHON et la création d'annexes aux constructions existantes dans la limite de 50m² sous réserve qu'elles soient implantées sur la même unité foncière, qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau et qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant ;~~

~~Les changements de destination y compris à usage d'habitation des bâtiments d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial et repérés sur les documents graphiques sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec le milieu environnant ;~~

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

Constructions à usage d'habitation :

Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35cm par mètre ; Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ;

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m. Elles seront constituées d'un grillage de teinte verte, éventuellement doublée d'une haie de végétaux.

(...) »

« ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

~~⇒ SECTEUR NH~~

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

3. Diverses modifications du règlement écrit

a) Aspect architectural

La commune a connu des difficultés lors de la délivrance de certains permis de construire. Suite à son retour d'expérience, elle souhaite apporter des précisions réglementaires pour l'aspect des constructions sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser (U et AU).

Les modifications souhaitées concernent essentiellement les toitures :

- Les toitures terrasses seront autorisées dans la limite de 30 % de la toiture totale,
- Les teintes de tuiles foncées, notamment des gammes du noir et du gris sont interdites,

La réglementation des clôtures est également modifiée pour permettre les mur bahut surmonté d'un système à claire voie.

L'utilisation de couleurs vives en façades est également interdite dans un souci de préservation du caractère architectural traditionnel du village.

L'article 11 des zones U et AU est modifié comme suit :

« ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- *En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;*
- *Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;*
- *L'utilisation de couleurs vives en façade est proscrite ;*
- *Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;*
- *Les toitures terrasses sont autorisées pour 30 % maximum de la toiture ;*
- *Les teintes de tuiles foncées, notamment dans les gammes du gris et du noir, sont interdites ;*
- *Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas :*
 - o *Aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...);*
 - o *Aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants ;*
- *Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ;*
- *Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;*

- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m.
- La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,90m. *Ils pourront être surmonté soit d'un système à claire voie soit d'une haie d'essence locale mélangée dans la limite d'une hauteur totale de 2m.*

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Façades :

(...)

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de couleurs vives en façade est proscrite.

2- Toitures :

Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire aux toitures des bâtis environnants, sauf pour les parties vitrées, vérandas, panneaux d'énergie renouvelable en toiture, etc...).

La pente de la toiture ne devra pas dépasser 33%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...),
- aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit.

Les toitures terrasses sont autorisées pour ~~20%~~ 30 % maximum de la toiture.

Les teintes de tuiles foncées, notamment dans les gammes du gris et du noir, sont interdites.

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

Le matériau utilisé pour la toiture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe (sauf pour les parties vitrées, verandas, panneaux d'énergie renouvelable, etc...). La pente de la toiture ne devra pas dépasser 35 cm par mètre.

L'utilisation de couleurs vives en façade est proscrite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...),
- aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit.

Les toitures terrasses sont autorisées pour 30 % maximum de la toiture.

Les teintes de tuiles foncées, notamment dans les gammes du gris et du noir, sont interdites.

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,90m. Ils pourront être surmonté soit d'un système à claire voie soit d'une haie d'essence locale mélangée dans la limite d'une hauteur totale de 2m.

Les clôtures en fond de parcelle jouxtant la zone agricole seront réalisées par un grillage habillé de végétal.

L'orientation des constructions devra être compatible avec les principes du schéma d'aménagement de principe. »

b) Application de la loi ALUR

La loi ALUR, entrée en vigueur le 27/03/2014, a modifié le code de l'urbanisme et a eu pour effet immédiat de supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la possibilité de fixer une taille minimale des terrains.

Dans ce contexte les articles 5 et 14 de l'ensemble du règlement deviennent sans objet, extraits du règlement :

« ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~*Dans le secteur Ua : non réglementé;*~~

~~*Dans les secteurs Ub et Ue: la taille des terrains n'est pas réglementée en cas de raccordement au réseau public d'assainissement. La taille des terrains devra être d'au moins 1500m² en cas d'assainissement individuelle avec filtration par le sol et d'au moins 2500m² en cas de rejet des eaux épurées dans le milieu superficiel;*~~

~~*En cas d'assainissement autonome regroupé, ces tailles minimums pourront être réduites en accord avec les services compétents;*~~

~~*Exceptions : la taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, créations d'annexes et changements de destination sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire;*~~

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~*— Secteur Ua : non réglementé*~~

~~*— Secteur Ub raccordable au réseau public d'assainissement : le COS est fixé à 0,30;*~~

~~*— Secteur Ub non raccordable au réseau public d'assainissement: le COS est fixé à 0,20;*~~

~~*— Secteur Ue : le COS est fixé à 0,15.*~~

Supprimé par la loi ALUR. »

c) Intégration des remarques du SDIS

Le règlement est également modifié pour prendre en compte les remarques du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne afin d'intégrer la réglementation applicable à la défense incendie dans les prescriptions réglementaires des zones U et AU.

Ainsi les paragraphes suivants sont ajoutés aux article 3 et 4 des zones U, AU1 et AU2 :

« ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

- *Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».*

ARTICLE U/AU1/AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

5- Défense incendie

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur.

Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017. »

III. Règlement graphique

1. L'aménagement de la zone AU2 de « La Fontaine »

Le périmètre de la zone AU2 est redéfini pour s'adapter au périmètre correspondant à une vingtaine de lots conformément au projet communal et aux disponibilités foncières. Une seconde zone de projet sera aménagée sur la zone AU0 en continuité de la zone AU2 en accompagnant la création d'un bouclage sur le chemin de la Fontaine, la création de nouvel accès sur la route départemental étant interdite.

Les nouveaux périmètres des zones AU2 et AU0 permettent l'aménagement de deux quartiers cohérent, assurant la progressivité de l'accueil d'habitant dans des espaces structurés et sécurisés, notamment en termes d'accès.

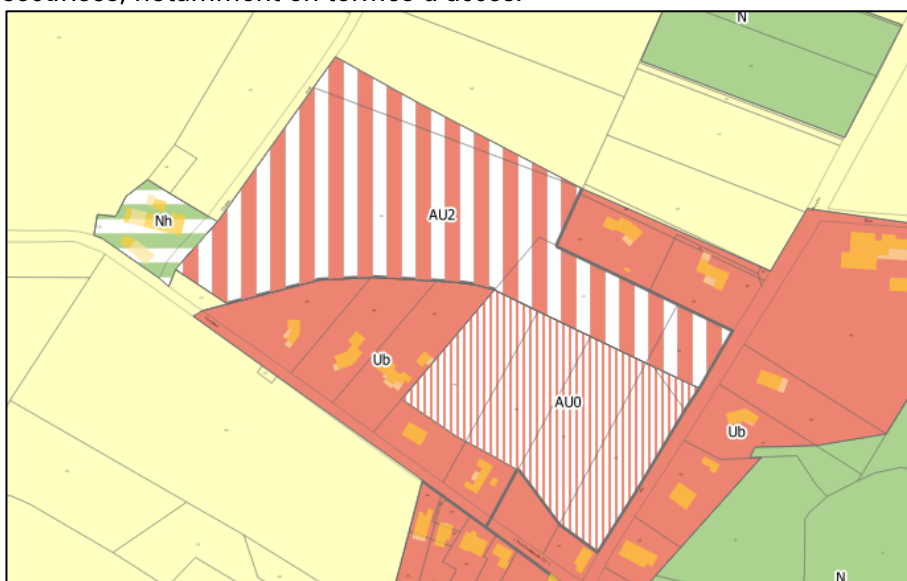


Figure 12 : Zonage du PLU avant modification, réalisation : Paysages

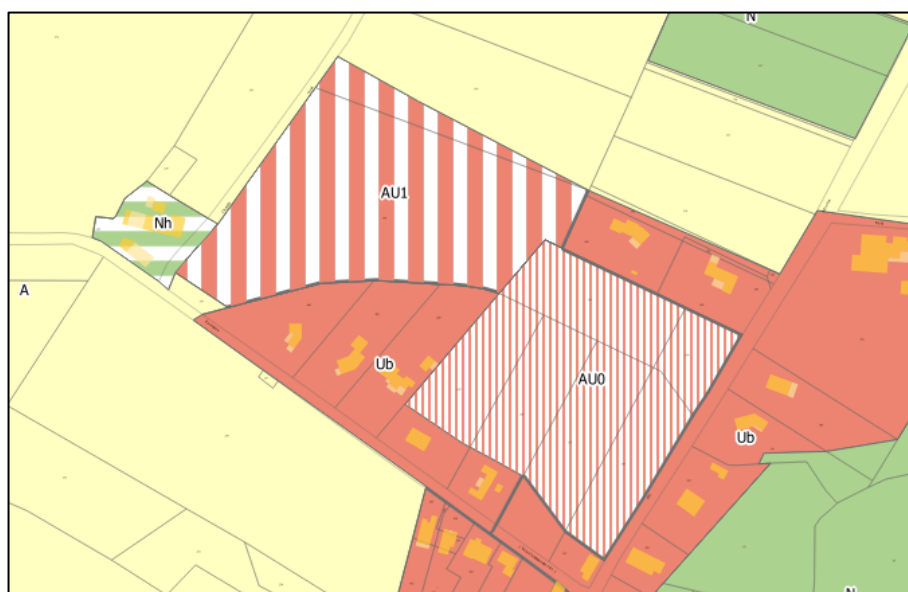


Figure 12 : Zonage du PLU après modification, réalisation : Paysages

2. L'harmonisation des règles en zone A

L'ensemble des zones Nh est supprimé du règlement graphique. Le périmètre d'implantation des annexes est défini dans le règlement écrit : cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation.

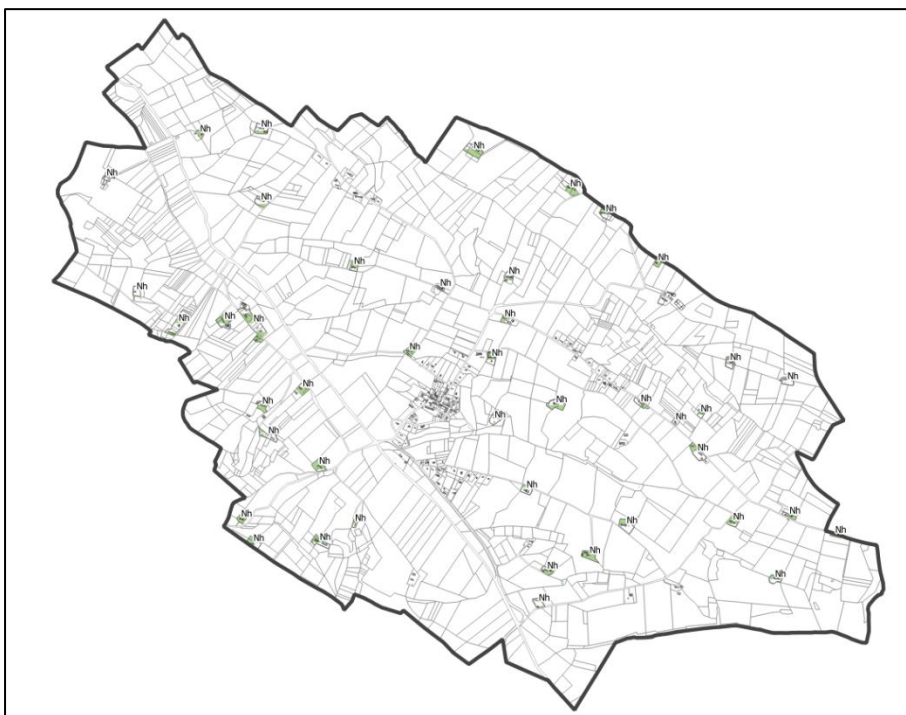


Figure 14 : Zonage avant modification, réalisation : Paysages

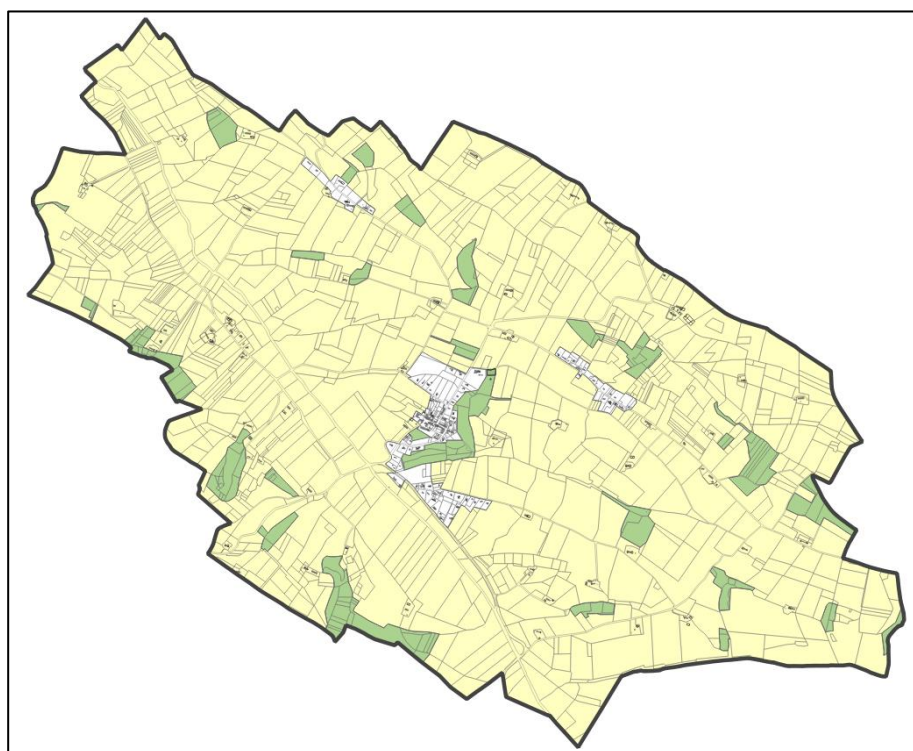


Figure 13 : Zonage après modification, réalisation : Paysages

3. La modification des emplacements réservés

Les deux emplacements réservés du PLU en vigueur n'ont pas vocation à être maintenus car la commune ne souhaite pas les poursuivre les projets envisagés d'aménagement des voiries en raison d'impossibilité techniques.

La présente modification est l'occasion de créer de nouveaux emplacements réservés permettant de gérer des difficultés de stationnement rencontrées par la commune.

Une insuffisance d'offre de stationnement a été identifiée de longue date et aujourd'hui les habitants n'ont pas d'autre choix que de stationner sur les voies publiques entraînant des difficultés de circulation et une insécurisation de ces espaces.

Pour apporter une solution à ce problème, deux emplacements réservés sont créés dans le centre bourg afin d'aménager des espaces publics à destination du stationnement des véhicules motorisés.



Figure 15 : Photographie du centre, source : Paysages

Enfin, la commune souhaite étendre ses ateliers municipaux, notamment pour faciliter la circulation des engins mécaniques. Un troisième emplacement réservé est donc créé pour l'aménagement des ateliers municipaux et la création d'espaces publics pour renforcer la convivialité du centre-bourg.



Figure 17 : zonage avant modification, réalisation : Paysages



Figure 16 : Zonage après modification, réalisation : Paysages

Tableau des emplacements réservés avant modification :

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Elargissement et aménagement voirie	Commune	626 m ²
2	Création voies d'accès	Commune	431 m ²

Tableau des emplacements réservés après modification :

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'espaces publics et de stationnement	Commune	1 368 m ²
2	Aménagement des ateliers municipaux et création d'espace public	Commune	2 110 m ²

E. La compatibilité du projet avec les plans et programmes

I. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

La commune d'Auragne a, dans le cadre de l'élaboration de son PLU en 2010, défini un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La modification du PLU ne peut porter atteinte aux orientations définies dans ce PADD.

Le PADD d'Auragne s'articule autour de plusieurs enjeux et orientations de développement afin que la commune :

- Garde son caractère naturel et agricole et la qualité de son environnement (pas de constructibilité dans les boisements),
- Préserve son patrimoine bâti et ses paysages,
- Protège les alentours du village (ses vues) de toute construction agricole ou d'activité qui pourrait nuire au cadre de vie, richesse essentielle d'Auragne,
- Permette le développement démographique par l'ouverture de terrains à bâtir essentiellement autour du village, et en comblement des 2 hameaux de Rafanel et Lapéreau,
- Permette une urbanisation graduelle (par tranches) qui seront ouvertes au fur et à mesure du comblement de l'offre de terrain à bâtir, et selon les capacités de la Municipalité à financer les réseaux et équipements publics induits par la croissance,
- Interdise la construction dans le secteur instable qui entoure le sud et l'est du village,

La zone AU de « La Fontaine » est actuellement ouverte à l'urbanisation, la présente modification a pour objectif de redéfinir son périmètre afin de créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation qui s'adapte au nouveau périmètre. La 1^{ère} modification du PLU d'Auragne s'inscrit dans les objectifs du PADD visant à développer l'urbanisation du centre-bourg, notamment « *permettre le développement démographique par l'ouverture de terrains à bâtir essentiellement autour du village et en comblement des hameaux de Rafanel et Lapéreau* ».

Le secteur de « La Fontaine » est identifié comme un « secteur d'urbanisation future du village (raccordement au réseau des eaux usées) » dans la cartographie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La procédure de modification ne porte donc pas atteinte aux orientations du PADD.

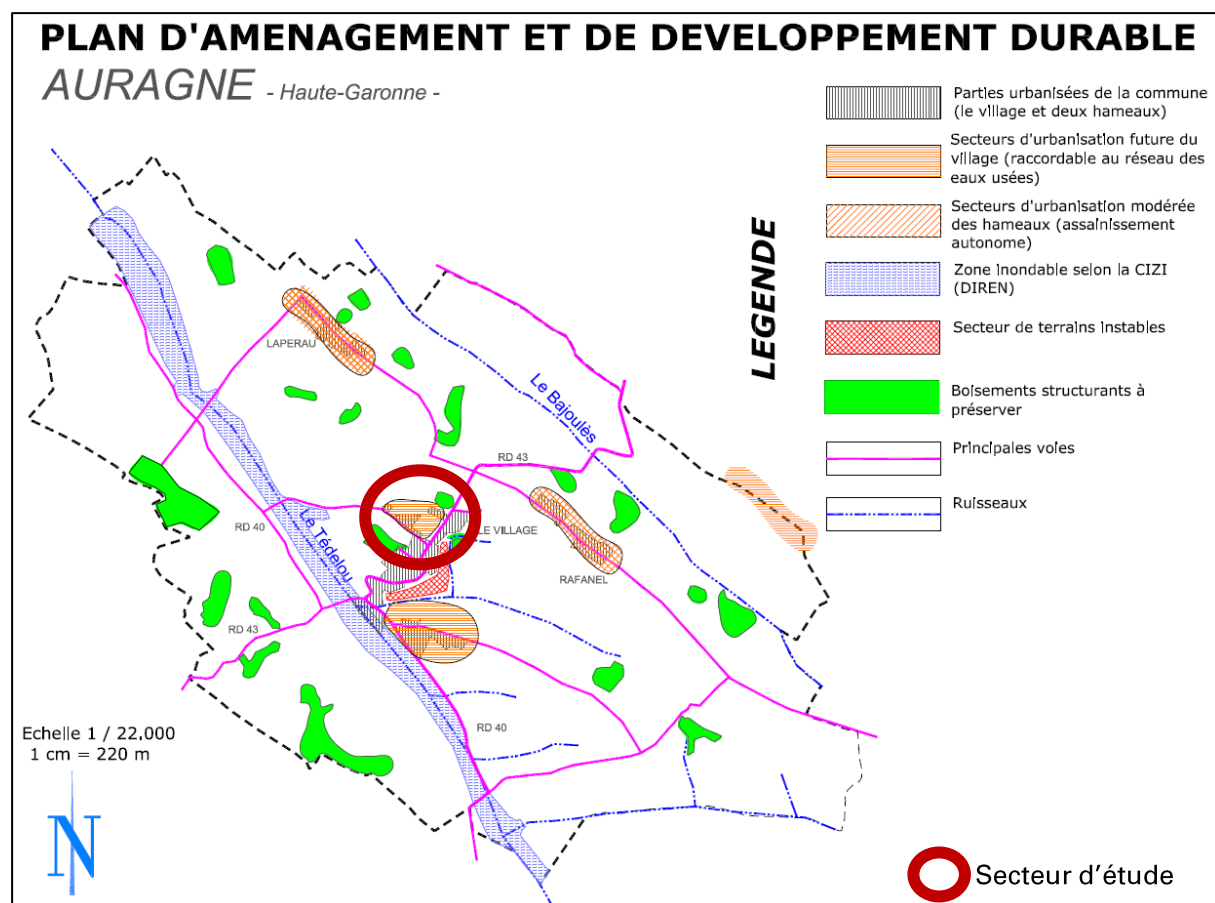


Figure 18 : extrait du PADD du PLU d'Auragne.

II. La compatibilité avec le SCOT

Le Scot du Sud toulousain est un document de planification territoriale qui a été élaboré à l'échelle du Pays, soit sur 99 communes.

Ce document a été approuvé le 29 octobre 2012, l'ensemble des communes couvertes par ce document doivent mettre leur document de planification en compatibilité avec ce dernier au plus tard trois ans après son approbation.

Dans ce cadre, la modification du PLU d'Auragne doit être compatible avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant la commune.

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD :

- ✓ AXE 1 : Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030
 - Orientation 1 : Création d'un modèle de développement et d'aménagement cohérent
 - Orientation 2 : Adapter l'accueil démographique aux capacités du territoire
- ✓ AXE 2 : Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures
 - Orientation 1 : Préserver le maillage écologique des espaces naturels, milieux et habitats
 - Orientation 2 : Valoriser les espaces agricoles et développer une agriculture de qualité
 - Orientation 3 : Protéger et mettre en valeur la qualité du paysage
 - Orientation 4 : Mieux gérer et économiser les ressources
 - Orientation 5 : Garantir la santé publique : prévenir les risques, diminuer les nuisances et pollutions
- ✓ AXE 3 : Conforter l'autonomie économique du territoire
 - Orientation 1 : Développer l'emploi et une économie pérenne
 - Orientation 2 : Développer et organiser l'économie du territoire
 - Orientation 3 : Renforcer les filières économiques porteuses
 - Orientation 4 : Lutter contre l'évasion commerciale
- ✓ AXE 4 : Assurer une urbanisation durable pour tous
 - Orientation 1 : Répondre aux besoins en matière de logements
 - Orientation 2 : Agir pour une urbanisation durable et maîtrisée
 - Orientation 3 : Irriguer le territoire de services et d'équipements de qualité
- ✓ AXE 5 : Promouvoir une mobilité pour tous, une accessibilité à tout
 - Orientation 1 : Favoriser et développer les modes de transports alternatifs à l'automobile afin de limiter les pollutions et les gaz à effet de serre
 - Orientation 2 : poursuivre l'amélioration du maillage routier du territoire
 - Orientation 3 : Intégrer les déplacements et l'accessibilité au cœur des politiques d'aménagement

Le projet de territoire retenu par le SCoT se structure sur la constitution d'un modèle d'organisation de territoire autour de pôles et de bassins de vie. Ce modèle de développement doit permettre d'assurer une répartition équilibrée du développement démographique, du parc du logement et de l'équipement du territoire.

Les bassins de vie identifiés dans ce cadre sont ceux de :

- ✓ D'Auterive (auquel appartient Auragne),
- ✓ De Carbone,
- ✓ De Cazères,
- ✓ De Rieumes.

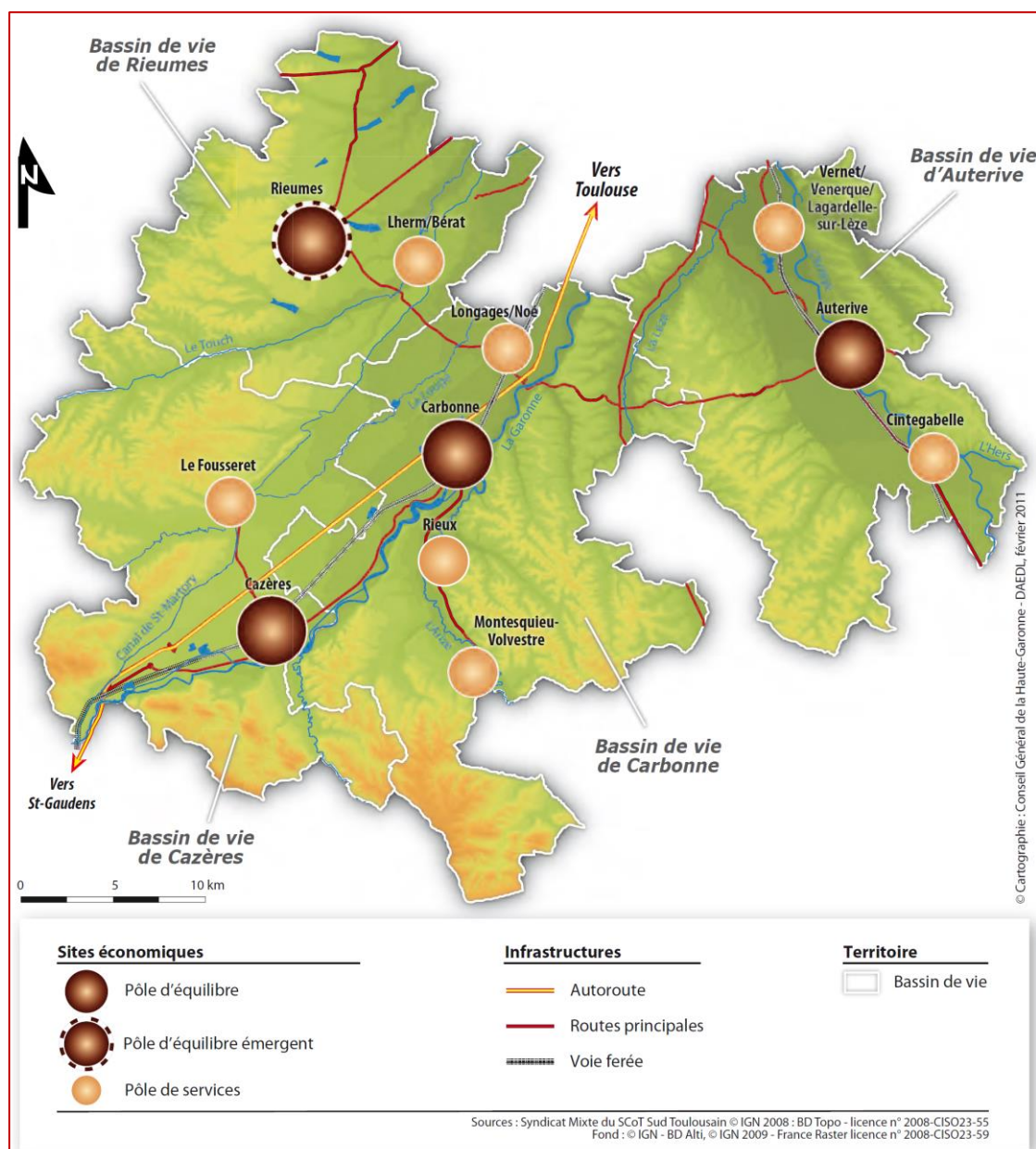


Figure 19 : modèle de développement du SCoT, source DOO SCoT Sud Toulousain

Les objectifs formulés dans le PADD sont traduits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Il les décline en deux types de mesures :

- ✓ Les orientations et objectifs obligatoires,
- ✓ Les recommandations qui sont incitatives.

D'une façon générale, les orientations spécifiques à intégrer dans le cadre du développement d'Auragne peuvent être de deux ordres :

- ✓ Liées au développement urbain :
 - Un objectif de production maximum de 80 logements sur 10 ha d'espaces agricoles entre 2012 et 2030,
 - La maîtrise de l'urbanisation des hameaux de Laperau et Rafanel,
- ✓ Liées à la protection du maillage écologique :
 - La préservation de la végétation existantes, notamment les versants boisés,
 - Le maintien des continuités écologiques liées au réseau hydrographique du ruisseau « le Tédelou » et du ruisseau de « Bajoulés »,
 - La création de corridors reliant les différents espaces naturels.

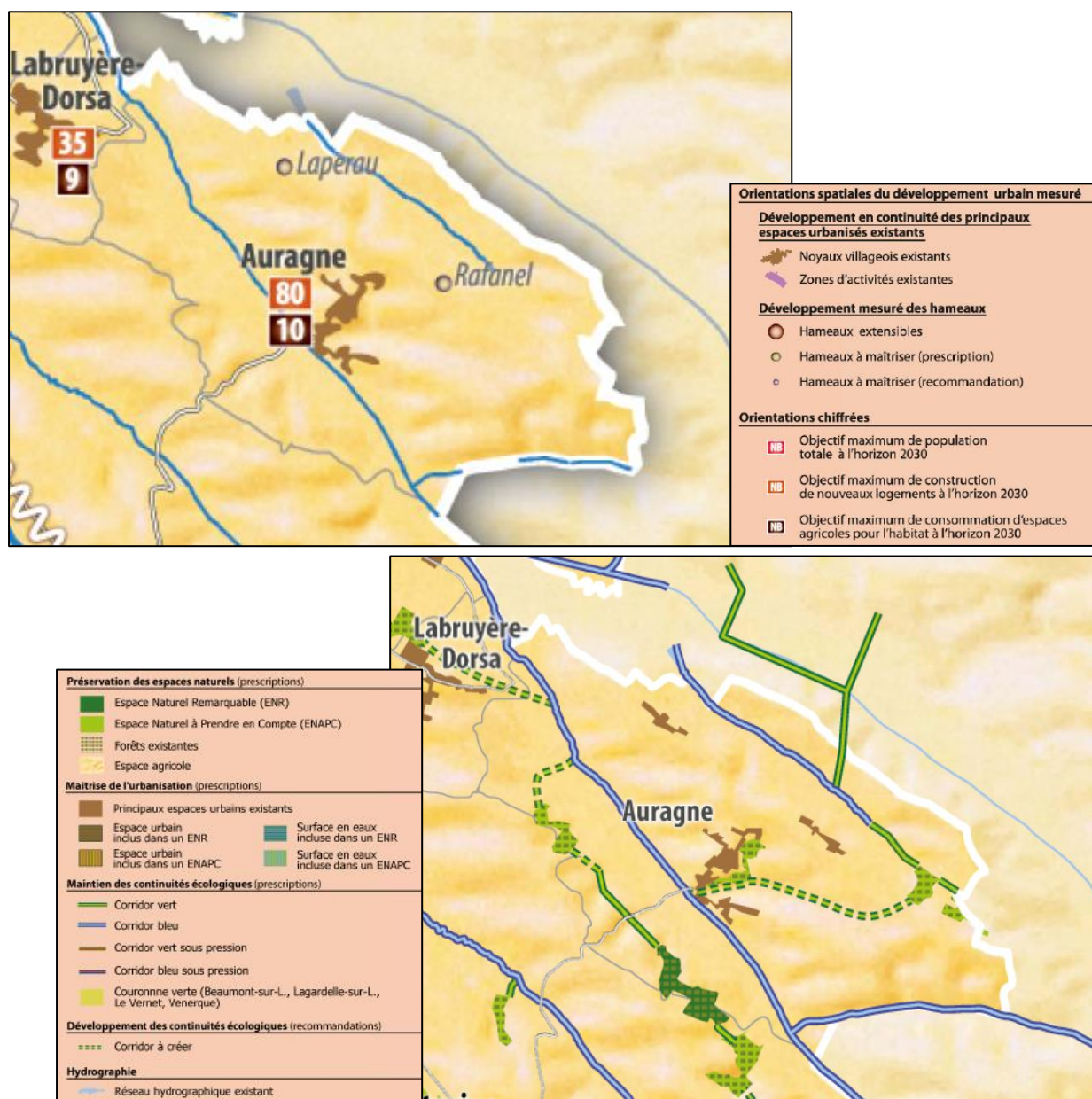


Figure 20 : extrait du DOO du SCoT du Pays Sud Toulousain.

Depuis l'application du SCoT, la commune a consommé 2.92 ha pour la construction de 27 logements entre 2010 et 2018. La modification du PLU s'inscrit donc pleinement dans les objectifs du SCoT puisque la commune souhaite redéfinir une zone à urbaniser de 2.28 ha pour la construction d'une vingtaine de logements supplémentaires.

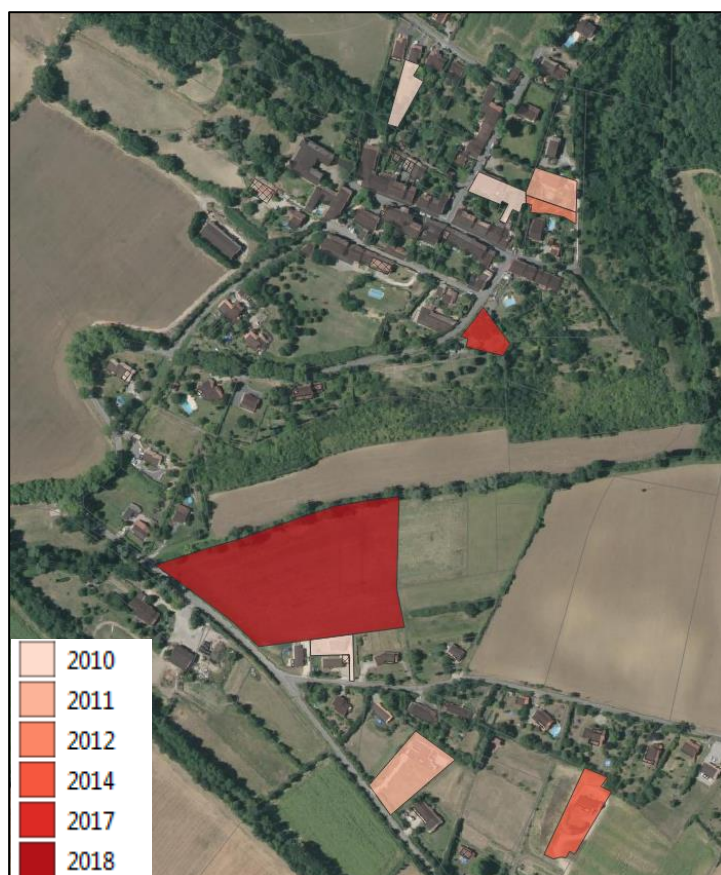
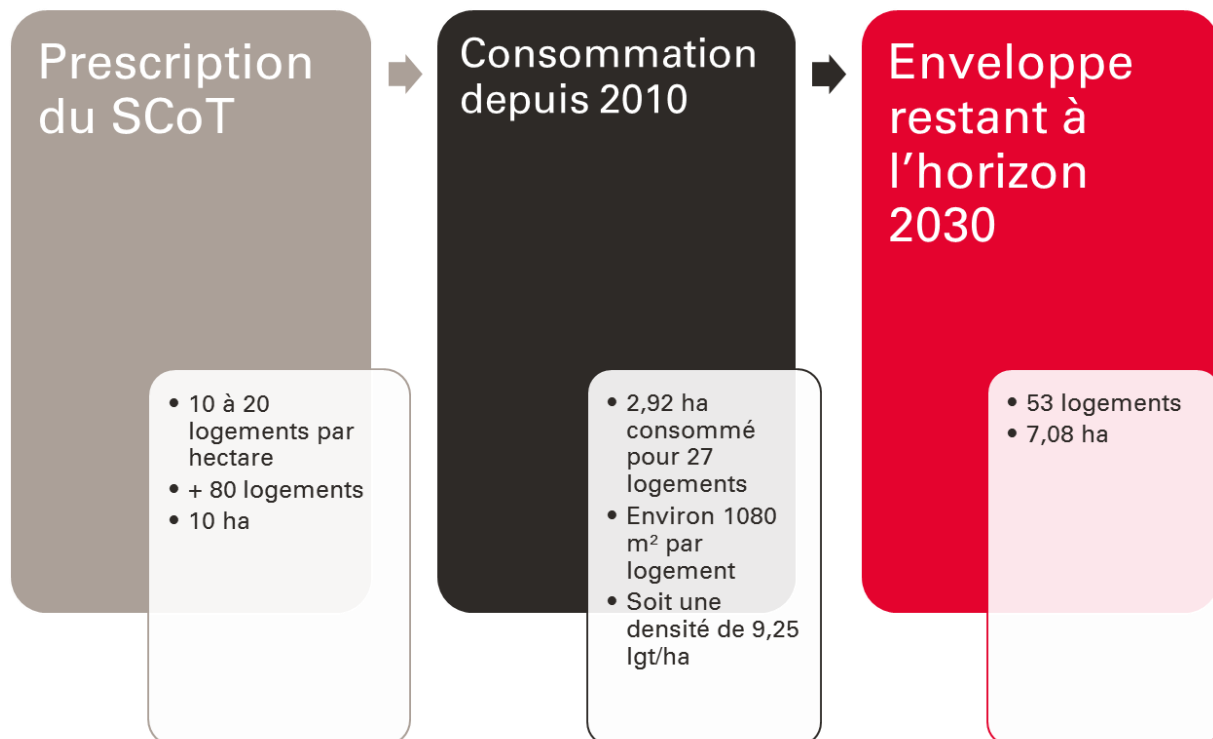


Figure 21 : Permis de construire entre 2010 et 2018, source : registre des permis de construire

F. Incidences de la modification sur l'environnement

I. Incidences des modifications des orientations d'aménagement

Les évolutions apportées aux orientations d'aménagement sont positives pour l'environnement dans la mesure où elles visent à :

- Être économes en consommation spatiale par des prescriptions aboutissant à la constitution de tissus en préconisant une densité de 10 logements à l'hectare, plus dense que celle des tissus urbains des hameaux de la commune et par la rationalisation des aménagements connexes aux projets (voiries et espaces publics) en desservant un nombre plus important de logements,
- Préserver les espaces naturels et agricoles en favorisant l'accueil de nouveaux logements à l'intérieur des tissus urbanisés et non en extension urbaine,
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre en participant au maillage et au développement des déplacements doux en les intégrant aux projets de quartiers.

II. Incidences des modifications sur le règlement écrit

Les évolutions du règlement écrit visent principalement à accompagner l'insertion paysagère des nouvelles constructions. Ces modifications de règlement sont sans incidences sur l'environnement.

La suppression du COS et des superficies minimales de terrain résulte de la mise à jour du règlement au regard des dispositions de la loi ALUR, elle n'a pas d'incidences directes liées à la présente procédure.

III. Incidences des modifications du règlement graphique

La modification a pour objectif de réduire la taille de la zone AU2 ouverte à la construction et à définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur cet espace. Cette réduction des espaces ouverts à l'urbanisation a un impact positif sur l'environnement en limitant l'artificialisation des sols.

D'une façon générale l'ensemble des dispositions intégrées dans la modification du PLU d'Auragne vise à intervenir sur des espaces urbanisés dans le PLU en vigueur afin d'en améliorer la qualité. Ainsi on ne constate pas d'impact notable sur l'environnement.

Enfin, le projet, au regard de sa localisation par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches, conduit à conclure l'absence d'incidence de la procédure sur les sites Natura 2000.