

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LE MURETAIN AGGLO

LE FAUGA

**C2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES
(PIECE N°2 DU PLU)**

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU			
Examen conjoint	Enquête Publique		Approbation
7 septembre 2023	28 novembre 2023	4 janvier 2024	13 mars 2024

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LE FAUGA appartient à l'aire d'influence de Muret. Le Muretain est lui-même largement tourné vers le toulousain, ses zones économiques sud (Portet-sur-Garonne...) et Toulouse.

La mise en place par la Communauté d'Agglomération du Muretain et la commune de Muret d'un pôle économique au sud de Muret apparaît de nature à influencer sur l'attractivité, l'aménagement et le développement de la commune de Le Fauga.

La réalisation du demi-échangeur de l'A64 a sécurisé la liaison entre les parties du territoire communal sises de part et d'autre de l'autoroute.

8 orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont été retenues. Elles recouvrent la totalité du territoire communal.

Orientation n°1 – Maîtriser un rythme de construction de logements nouveaux apte à assurer le développement

Orientation n° 2 – Développer la mixité sociale

Orientation n° 3 – Organiser et maîtriser le développement des quartiers nouveaux

Orientation n° 4 – Valoriser les éléments naturels et préserver l'image et le cadre de vie de la commune

Orientations n° 5 – Favoriser la sécurité des déplacements

Orientation n° 6 – Préserver l'exploitation agricole

Orientation n° 7 – Assurer l'accueil d'entreprises

Orientation n° 8 – Développer les communications numériques

Orientation n°1 – Maîtriser un rythme de construction de logements nouveaux apte à assurer le développement

En 2011, 1 810 habitants sont recensés sur la commune. Le PLU fixe un objectif de population 2 700 à 3 000 habitants en 2030. La réalisation doit se faire de manière progressive sans qu'il y ait d'incidence notoire sur le groupe scolaire et la station d'épuration de nature à engager les finances de la commune de manière sensible ou imprévue.

Prévoir les capacités de constructions suffisantes pour satisfaire les besoins diversifiés des nouveaux arrivants.

Cette croissance va nécessiter la réalisation d'équipements nouveaux afin de répondre aux besoins des habitants (salle polyvalente, nouveau terrain de sport et loisirs, ...).

- Privilégier l'urbanisation entre l'A64 et la Garonne afin d'optimiser le réseau d'assainissement existant et l'utilisation des équipements collectifs.
- Ouvrir de nouveaux espaces à urbaniser de façon échelonnée pour réguler l'arrivée des nouveaux habitants.
- Permettre au nord du groupe scolaire la réalisation d'un pôle d'équipements collectifs, et si possible de services marchands et non marchands de proximité immédiate d'un voisinage compatible avec l'habitation
- Maintenir sur le terrain communal de La Mandre, en bordure de la route de Mauzac, la possibilité de réaliser des équipements collectifs et des activités.

Les superficies nécessaires au développement urbain devront demeurer en compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et ne pas excéder 65 hectares pour la période 2010-2030. Cette superficie concernera au plus :

- 5 hectares d'espaces agricoles, c'est-à-dire sis en zone NC du POS en vigueur ;
- 30 hectares de terrains sis dans les zones constructibles du POS en vigueur et qui en 2015 font l'objet d'une activité agricole ;
- 30 hectares des autres terrains à caractère naturel également sis dans les zones constructibles du POS en vigueur.

Il sera restitué aux zones naturelles de vastes espaces des zones NA du POS.

Afin de lutter contre l'étalement urbain,

- sera recherchée une densification supérieure à celles recommandées par le SCoT ;
- sera privilégiée l'urbanisation des secteurs constructibles du POS en vigueur ;
- sera admise la possibilité de diviser les terrains bâtis ;
- sera facilitée l'implantation des constructions en limites séparatives, dans le respect des cadres et genres de vie.

Orientation n° 2 – Développer la mixité sociale

La commune entend poursuivre et accroître l'effort amorcé ces dernières années concernant la diversification de l'habitat sur la commune.

Il conviendra d'intégrer dans les nouveaux programmes d'urbanisation 15 à 20% de logements locatifs sociaux et 5 % de logements en accession sociale à la propriété.

Cette démarche permettra à un plus grand nombre de personnes l'accès à la propriété tout en promouvant la mixité sociale.

Orientation n° 3 – Organiser et maîtriser le développement des quartiers nouveaux

Structurer les quartiers en formation : Chaque nouveau quartier doit pouvoir à la fois être intégré à son environnement et apporter sa pierre à la réalisation d'une agglomération assurant les divers services (y compris la commodité et la sécurité des déplacements) pour ses habitants, en permettant une continuité urbaine et fonctionnelle cohérente.

Favoriser la diversité des formes urbaines : Il convient d'établir un projet cohérent à chaque opération, soucieux de cette diversité et de l'aménagement global de la commune où maisons de village, pavillonnaires et/ou petits collectifs puissent trouver leur juste place.

Cette diversité, associée à la recherche de densification préconisée par la loi ALUR, devra être réalisée en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes. La périphérie immédiate du village au nord de la rue Cazalères abrite les principaux sites de l'extension du village.

A l'Ouest de l'A64, la commune n'envisage pas dans le cadre du présent PLU de conforter l'urbanisation à proximité immédiate de la gare, compte notamment tenu du caractère très agricole des terrains et de la priorité donnée au développement du village. Le site de Binagret, un peu plus au sud, est appelé à recevoir une urbanisation dont la densité sera notamment fonction des modalités d'assainissement et de la distance aux équipements collectifs.

La capacité d'accueil résiduelles par densification des sites déjà en grande partie urbanisés devra être adaptée pour tenir compte de celle des réseaux, notamment d'eau potable, à les desservir.

Orientation n° 4 – Valoriser les éléments naturels et préserver le cadre de vie et le patrimoine

L'enjeu est de veiller à la préservation des continuités écologiques que constituent la Garonne, la Louge et leurs rives respectives ainsi que des éléments naturels répertoriés sur le territoire, à savoir :

- Préserver le site de l'Aouach, en rive droite de la Garonne.
- Mettre en valeur les éléments naturels du village en confortant la coulée verte existante et s'en servir comme support pour les liaisons douces inter-quartiers.

- Après dépollution des sols, l'ancien parc de stockage pourra accueillir des équipements et espaces récréatifs à très forte dominante verte participant de manière essentielle au maillage vert proche des habitants et à la continuité de la couronne verte du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.
- Préconiser dans les opérations de constructions qu'au moins 30% de la surface du terrain demeurent perméables.
- Préserver les divers sites de biodiversité (vallée de la Garonne, vallée de la Louge...).
- Dans ce même objectif, le site largement occupé par les lacs entre voie ferrée et ruisseau de la Nauze, devra pouvoir accueillir des équipements et aménagements légers et mesurés, récréatifs et de loisirs, ne portant pas atteinte à la sauvegarde de son caractère naturel et de ses paysages.
- Conserver l'aspect du vieux village : constructions continues, à l'alignement des rues et places, majoritairement d'un étage sur rez-de-chaussée.

Orientations n° 5 – Favoriser la sécurité des déplacements

- Favoriser et sécuriser les déplacements à vélo et à pied pour le village, plus particulièrement avec l'école et les secteurs d'équipements collectifs. Les choix d'aménagement des nouveaux quartiers intégreront cette préoccupation.
- Créer un maillage de pistes cyclables et piétonnières qui seront progressivement réalisées par l'intermédiaire des voies nouvelles mais également sur certaines voies existantes.
- Prolonger le chemin Grangé jusqu'à la RD 43c au nord.

Orientation n° 6 – Préserver l'exploitation agricole

La préservation de cette activité sera totale en rive droite de la Garonne. Sur les sites devant servir au développement aggloméré, plus particulièrement en rive ouest de l'autoroute, il conviendra de préserver de grandes unités bien conformées, assurant une continuité et à faible voisinage urbain.

Les habitations diffuses présentes dans la zone agricole seront soumises aux dispositions du code de l'urbanisme issues notamment de la loi ALUR modifiée par la loi pour l'avenir de l'agriculture.

Orientation n° 7 – Assurer l'accueil d'entreprises

- Conforter et développer les commerces de proximité et de services marchands et non marchands au village.
- Développer le parc d'activités économiques de « La Mandre ».

- La zone de Barbaron conserve sa destination d'accueil d'activités à terme.

Orientation n° 8 – Développer les communications numériques

Aujourd'hui un peu moins d'1/4 des logements et locaux bénéficient d'un débit de 30 à 100 Mbit/s. Les $\frac{3}{4}$ restants sont éligibles à un débit inférieur à 30 mbits/s. La commune pourra inscrire ses actions en matière de déploiement du très haut débit dans le cadre des initiatives publiques supra-communales et privées. Dans l'attente, les opérations d'aménagement doivent prendre en compte cet objectif.

