

FRONTON PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCEDURE DE
MODIFICATION N°1

Notice explicative valant rapport de
présentation



HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



VERSION 3 - Juillet 2020

SOMMAIRE

.....	3
.....	3
I. Préambule	4
II. Contexte et objet de la procédure	5
III. Présentation des évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme	8
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	10
III. Conclusions des modifications apportées par la modification n°1	71
IV. Déroulement de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fronton	75



A faint, light-colored map of the town of Fronton serves as the background for the top half of the page. The map shows a network of roads, a river, and various urban areas.

FRONTON PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Préambule

I. Préambule

1. Présentation générale de la commune



La commune de Fronton est située au Nord du département de la Haute-Garonne, en limite du département du Tarn-et-Garonne. Elle bénéficie d'une situation géographique stratégique à l'interface entre deux grands pôles urbains que sont la métropole toulousaine (40 min) et l'agglomération montalbanaise (30 min). Elle est facilement accessible via un réseau routier structurant dont l'autoroute A62 (Toulouse-Bordeaux) et ses deux échangeurs d'Eurocentre (sortie 10.1.) et de Montbartier (sortie 10) et un réseau routier départemental dont les RD4, RD29, RD47, RD87 et RD820 (située à l'ouest). Fronton profite également d'une desserte ferroviaire dont la gare la plus proche est située à Castelnau d'Estrétefonds.

Fronton est membre de la Communauté de Communes du Frontonnais et appartient au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Nord Toulousain dont elle constitue un « pôle d'équilibre ».

La commune de Fronton de par sa situation géographique et la qualité de son cadre de vie au cœur du vignoble du Frontonnais, connaît une croissance démographique et résidentielle continue depuis 1968, particulièrement soutenue depuis le début des années 2000. La population municipale était de 6 079 habitants au 1^{er} janvier 2017 d'après le recensement INSEE (6 222 population totale) pour un peu plus de 2 675 résidences principales (données INSEE 2016).

Sur le plan économique, la commune se caractérise par une dominante viticole et agricole (70% de la surface communale). Fronton est situé au cœur du vignoble du Frontonnais de renommée nationale et internationale (AOP Fronton). L'économie directe liée à l'activité est majeure pour le territoire et son bassin de vie, mais son économie indirecte l'est tout autant (diversification agricole, éono-tourisme...).

La commune de Fronton constitue également un « pôle économique complémentaire » à l'échelle du SCoT Nord Toulousain et du bassin de vie du Frontonnais. La commune compte deux zones d'activités économiques répondant aux besoins des entreprises locales mais compte également deux zones d'activités commerciales qui rayonnent au-delà des seules limites administratives communales. La ZAE de la Dourdenne constitue la principale zone économique et regroupe de nombreuses entreprises. La zone artisanale de Cransac a vocation à être confortée dans son enveloppe existante. Une zone 2AUi est inscrite au PLU à l'ouest du territoire en limite avec la commune de Canals. Cette zone constitue une réserve foncière pour le développement de l'activité économique. L'objectif est d'encourager l'accueil de nouvelles entreprises et permettre la création de nouveaux emplois qui un des principaux moteurs pour la croissance démographique et l'accueil de jeunes ménages avec enfants. Le projet d'un échangeur autoroutier à proximité est un atout d'attractivité.

Enfin, Fronton jouit d'un cadre de vie paysager et environnemental remarquable qui participe indéniablement à son attractivité démographique et résidentielle. Ces richesses ont été retranscrites dans le PLU à travers différents outils règlementaires.

II. Contexte et objet de la procédure

1. Contexte



La commune de Fronton dispose d'un plan local d'urbanisme révisé et approuvé le 25 avril 2019. La révision générale du PLU a eu pour objet la prise en compte des évolutions législatives récentes ainsi que la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs et orientations du SCOT Nord Toulousain approuvé le 4 juillet 2012 et le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 8 février 2018. La municipalité a opté pour intégrer les dispositions issues du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme qui a été publié au Journal Officiel le 29 décembre 2015. Il est entré en vigueur au 1er janvier 2016.



Après près d'un an d'application du PLU, la commune de Fronton a prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2019 une procédure de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. La mise en application des règles du PLU permet d'identifier des difficultés d'instruction d'autorisations d'urbanisme liées à des erreurs d'écriture ou des règles jugées trop strictes au regard du contexte territorial.

Les modifications portent sur :

▪ REGLEMENT ECRIT

- Revoir les seuils de constructions pour les extensions limitées des constructions existantes et annexes établis en zones UBae et UCe, qui apparaissent comme trop restrictives et sans pour autant remettre en cause ce classement spécifique lié à une problématique d'adduction en eau potable ;
- Réinterroger les règles d'emprise au sol des constructions dans les zones UC tout en veillant à un développement urbain maîtrisé et encadré dans ces secteurs d'habitat diffus ;
- Repréciser, ponctuellement pour les zones UI et 1AUI, les règles de recul d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Amender le règlement applicable dans les zones UI et 1AUI pour encourager à la fois une densification des espaces économiques et destinés à l'accueil de nouveaux emplois et encourager parallèlement un traitement paysager des espaces libres dédiés au stationnement ;
- Corriger les règles écrites en matière de gestion des eaux pluviales pour appliquer avec plus de justesse les dispositions du schéma communal de gestion des eaux pluviales ;
- Clarifier et préciser les exigences concernant l'aspect extérieur des constructions en zones U, AU, A et N ;
- Alléger les exigences et simplifier les règles de stationnement définies dans les zones U et AU ;
- Supprimer les dispositions permettant la réalisation de logements de fonction au sein des zones d'activités économiques ;

- Amender la rédaction de l'article 2 des zones A et N pour autoriser ponctuellement les abris pour animaux de loisirs et préciser les dispositions applicables aux campings à la ferme ;
- Ponctuellement, et notamment au regard d'une relecture attentive du règlement écrit, il pourra être apporté quelques correctifs mineurs complémentaires, visant à assouplir, corriger légèrement ou rendre plus explicites les règles écrites en zones urbaines ou à urbaniser.



■ **REGLEMENT GRAPHIQUE**

- Solutionner une difficulté ponctuelle rencontrée en zone UF (destinée aux projets commerciaux) en revoyant le contour de la zone pour exclure une parcelle résidentielle ;
- Apporter les évolutions nécessaires aux emplacements réservés (numérotation et dénomination) ;
- Supprimer graphiquement les périmètres d'inconstructibilité autour des exploitations agricoles et viticoles soumises à la réglementation sanitaire départementale (RSD) ou aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et renvoyer à la réglementation en vigueur en la matière ;

■ **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Apporter des compléments et/ou modifications au « plan vert » de circulation imposé par le SCOT dans les documents d'urbanisme locaux et retranscrit dans le plan général des OAP.

■ **ANNEXES RELATIVES AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

- Supprimer l'information relative à la Carte Informative des Zones Inondables (CIZI) qui ne constitue pas une Servitude d'Utilité Publique.

Les évolutions projetées du PLU sont qualifiées de mineures et peuvent être adoptées dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.

En application des dispositions combinées des articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme peut être utilisée :

- pour modifier le règlement (graphique et écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation ;
- si les évolutions n'ont pas pour conséquence :
 - changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
 - réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
 - créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
 - induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD.

En l'espèce, les évolutions apportées au PLU de Fronton via la procédure de modification n°1 ne remettent pas en cause les orientations définies dans le PADD.

Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.



Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.



Elles ne constituent pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.



Elles viennent apporter des compléments et des ajustements au document approuvé le 25 avril 2019, sans en altérer l'équilibre et la cohérence.



Elles rentrent donc dans le champ d'application de la modification d'un PLU, procédure régie par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.



Il est rappelé que la commune de Fronton, parallèlement à cette procédure de modification, mène deux autres procédures de révisions allégées, la première portant sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone naturelle et la seconde portant sur l'adaptation du règlement graphique et écrit en zone UB. Les trois procédures sont menées parallèlement en vue d'une enquête publique unique.

III. Présentation des évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme



1. Les modifications apportées au règlement écrit



Afin d'assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées au règlement écrit, un code couleur est proposé comme suit :



- Les ajouts sont reportés en police bleue (Exemple : **urbanisme**) ;
- Les suppressions sont indiquées en police rouge barrée (Exemple : ~~urbanisme~~).



1.1. Modification de l'article 2 des zones UB et UC – secteurs UBae et UCe

Au moment de la révision du PLU de Fronton, deux types de zonage particuliers ont été institués sur des secteurs situés aux franges de l'espace urbanisé et présentant une dominante résidentielle.

Les secteurs UBae et UCe situés en périphérie du centre-ville correspondent aux secteurs sur lesquels il existe à ce jour une insuffisance en matière d'adduction en eau potable. Il s'agit pour l'essentiel d'une zone résidentielle de faible densité sur laquelle une sur-densification poserait des problèmes de desserte suffisante en eau potable. A cet effet, l'objectif poursuivi par la collectivité est de maîtriser temporairement la densification de ces secteurs dans l'attente d'un renforcement des capacités des réseaux urbains et notamment du réseau d'adduction en eau potable. Ainsi, le règlement du PLU autorise uniquement les extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes. Néanmoins, il s'avère que les règles proposées dans ces secteurs sont plus restrictives que dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU, ce qui n'est pas cohérent et compatible avec la définition des zones urbaines au sens du Code de l'Urbanisme.

L'objet de la présente modification consiste donc à assouplir les possibilités d'extensions des constructions existantes en surélevant le plafond maximum de la surface de plancher autorisée. En ce sens, il est proposé de plafonner l'extension de constructions existantes à une surface de plancher totale de 200 m², de la même manière qu'en zone A et N.

Aussi, la présente modification consiste à assouplir les dispositions réglementaires relatives aux annexes. D'une part, il est proposé de supprimer les distances d'éloignement des annexes par rapport aux constructions principales considérant que ces dernières doivent être comprises dans la limite des zones urbaines définies au PLU. D'autre part, il est proposé d'augmenter le nombre et l'emprise au sol cumulée des annexes par unité foncière.

Article UB-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans le seul secteur UBae :

- L'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, quel qu'en soit l'usage et sans création de nouveau logement, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de ~~150~~ 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les annexes ~~devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la~~ des constructions ~~principale~~ existantes à usage d'habitation sont limitées à trois par unité foncière et ne doivent pas dépasser une emprise au sol totale cumulée de ~~60~~ 80 m². ~~Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).~~

Article UC-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans le seul secteur UCe :

- L'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, quel qu'en soit l'usage et sans création de nouveau logement, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de ~~150~~ 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les annexes ~~devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la~~ des constructions ~~principale~~ existantes à usage d'habitation sont limitées à trois par unité foncière et ne doivent pas dépasser une emprise au sol totale cumulée de ~~60~~ 80 m². ~~Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).~~



1.2. Modification de l'article 4 de la zone UC relatif à l'emprise au sol des constructions



Dans le respect des orientations et prescriptions 118, 119 et 120 du SCOT Nord Toulousain, la commune de Fronton a classé en zone UC les principaux secteurs d'habitat isolé constituant des enveloppes urbaines au vu du nombre de constructions présentes et de la présence des réseaux urbains. Il s'agit des secteurs de Caillol, Boujac, Caudeval, Pierrès, Pourroyes, Rastel.



Dans ces secteurs, les règles édictées dans le PLU approuvé en avril 2019 s'avèrent être trop restrictives et constituent un véritable frein à la construction et l'évolution des constructions existantes. Sans pour autant réinterroger les règles initiales, la commune propose de modifier les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions existantes et projetées en rehaussant les plafonds à 20% pour les constructions situées en premier rang et 12% pour les constructions situées en deuxième rang. Ces modifications ne remettent pas en cause les orientations générales d'aménagement retenues sur ces secteurs et notamment une maîtrise du développement urbain. Elles visent à adapter les règles de droits à bâtir pour permettre une gestion du bâti existant et un encadrement strict de la densification.



II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UC-4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

Dans les secteurs UC :

- Constructions en premier rang : L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à ~~15~~ 20%.

- Constructions en second rang¹ : L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à ~~8~~ 12%.

Les piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

1 Cf. Partie « Définition » insérée en fin de règlement

1.1. Modification de l'article 4 des zones UB et UC relatif aux règles d'emprise au sol



L'emprise au sol des constructions définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme « *correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* ».



L'objet de la modification consiste à préciser les règles d'emprise au sol pour les annexes situées en zones UB et UC. Dans la continuité des dispositions actées dans le PLU approuvé en 2019, il s'agit de préciser que les plages des piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol, de la même manière que les piscines. Les dispositions applicables aux locaux techniques des piscines sont précisées pour limiter leur emprise au sol à 5m².



Article UC-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.

2. Emprise au sol :

Dans les secteurs UC :

- Constructions en premier rang : L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à ~~15~~ 20%.
- Constructions en second rang² : L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à ~~8~~ 12%.

Les piscines et plages des piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Les locaux techniques des piscines sont limités à 5m² d'emprise au sol.

Article UB-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.

1. Emprise au sol :

Dans le secteur UB :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 50%.

² Cf. Partie « Définition » insérée en fin de règlement

Dans les secteurs UBa :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 30%.



Dans les secteurs UBae :

Non réglementé.



Dans l'ensemble de la zone UB :

Les piscines et plages des piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.



Les locaux techniques des piscines sont limités à 5m² d'emprise au sol.



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

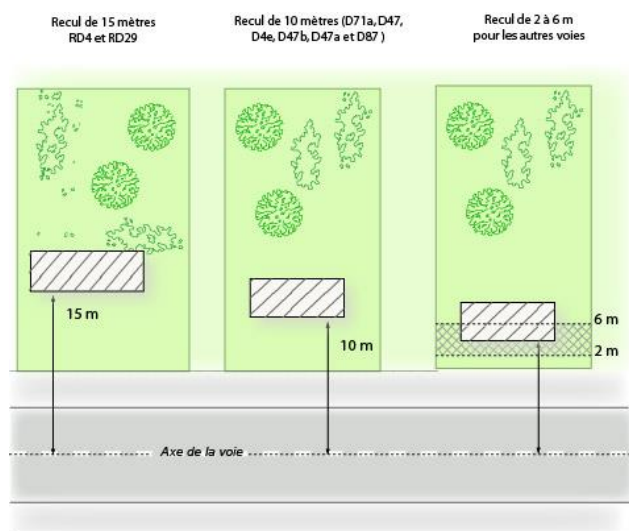


1.2. Modification des schémas illustratifs insérés à l'article 4 des zones UB et UC relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

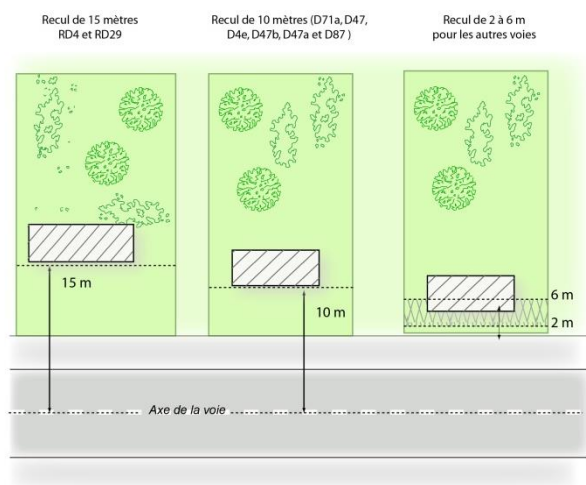


Comme le permet le code de l'urbanisme, des schémas illustratifs ayant ou pas une valeur réglementaire peuvent être introduits dans le corps du règlement écrit pour préciser les règles et faciliter leur compréhension. Il s'avère que les schémas introduits au moment de l'approbation du PLU dans les zones UB et UC contiennent des erreurs matérielles qu'il convient de corriger. Ces erreurs portent sur les notions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Dans les zones UB et UC, le PLU impose un retrait des constructions par rapport à l'emprise des autres voies (hors routes départementales principales et secondaires). Les schémas mentionnaient quant à eux un retrait par rapport à l'axe de voie. Il convient donc d'assurer la cohérence entre la règle écrite et le schéma illustratif associé.

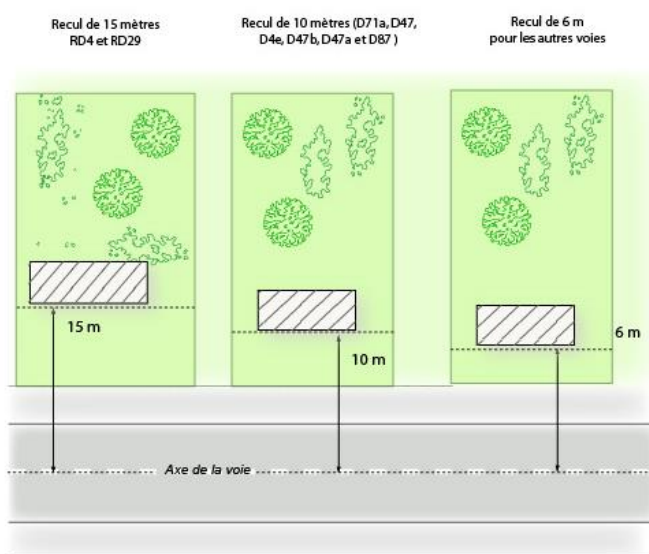
ZONES UB : EXTRAIT DU SCHEMA ILLUSTRATIF - AVANT



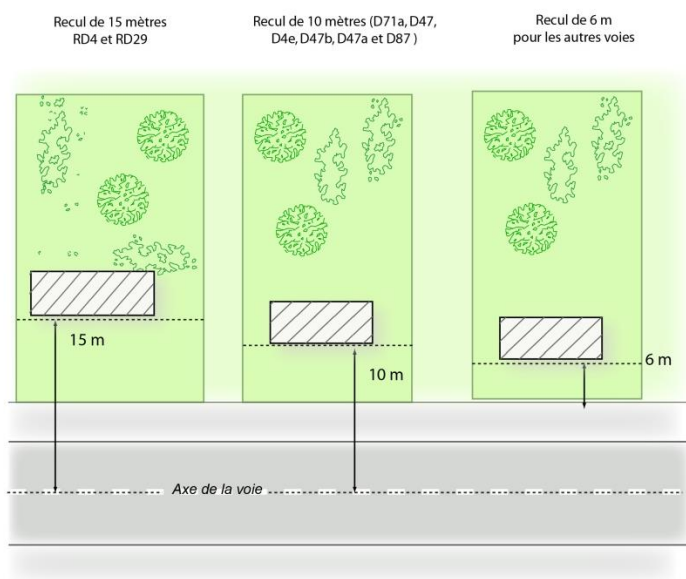
ZONES UB : EXTRAIT DU SCHEMA ILLUSTRATIF – APRES



ZONES UC : EXTRAIT DU SCHEMA ILLUSTRATIF - AVANT



ZONES UC : EXTRAIT DU SCHEMA ILLUSTRATIF – APRES



1.3. Modification de l'article 2 des zone UI et 1AUI



L'objet de la modification consiste à supprimer de l'article 2 des zones UI et 1AUI, les possibilités de construction de logements de fonction dans les zones d'activités économiques. Dans son courrier en date du 12 juin 2019 au titre du contrôle de légalité, la DDT précise que la nécessité d'une présence nécessaire et permanente est difficile à justifier compte tenu des systèmes d'alarmes, de vidéo-surveillance ou autres dispositifs qui peuvent être mis en place aujourd'hui. Cette disposition, qui est de nature à engendrer des dérives, est susceptible de poser des problèmes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Article UI-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les occupations et les utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher comprise entre 400 m² et 1000 m².
- Les activités de services, bureaux et hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone et aux besoins des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU.
- ~~Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.~~
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Article 1AUI-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les occupations et les utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :



- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1AUI-1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher comprise entre 400 m² et 1000 m².
- Les activités de services, bureaux et hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone et aux besoins des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU.
- ~~• Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.~~
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

1.1. Modification de l'article 4 des zone UI et 1AUI relatif à l'emprise au sol des constructions



Dans le respect des exigences législatives en vigueur, qui visent notamment à une densification de l'ensemble des espaces bâtis, la commune de Fronton souhaite faire évoluer les règles d'emprise au sol dans les zones d'activités UI et 1AUI. L'objet de la modification consiste à augmenter le coefficient d'emprise au sol de 60% à 80% dans ces zones.



A l'heure où la notion de « Zéro Artificialisation Nette » gagne du terrain sur l'ensemble du territoire national, la densification des espaces bâtis et notamment à vocation économique constitue un enjeu majeur pour limiter l'étalement urbain, préserver la valeur agronomique et économique des espaces agricoles et protéger la qualité paysagère et écologique des zones naturelles.



Article UI-4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à ~~60%~~ 80%.

Article 1AUI-4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à ~~60%~~ 80%.

1.2. Modification de l'article 4 des zones UI et 1AUI relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Dans le cadre du PLU approuvé en Avril 2019, la commune de Fronton a classé en zones UI et 1AUI les espaces dédiés au développement de l'économie productive. Afin d'organiser l'urbanisation de ces secteurs, la commune propose des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.



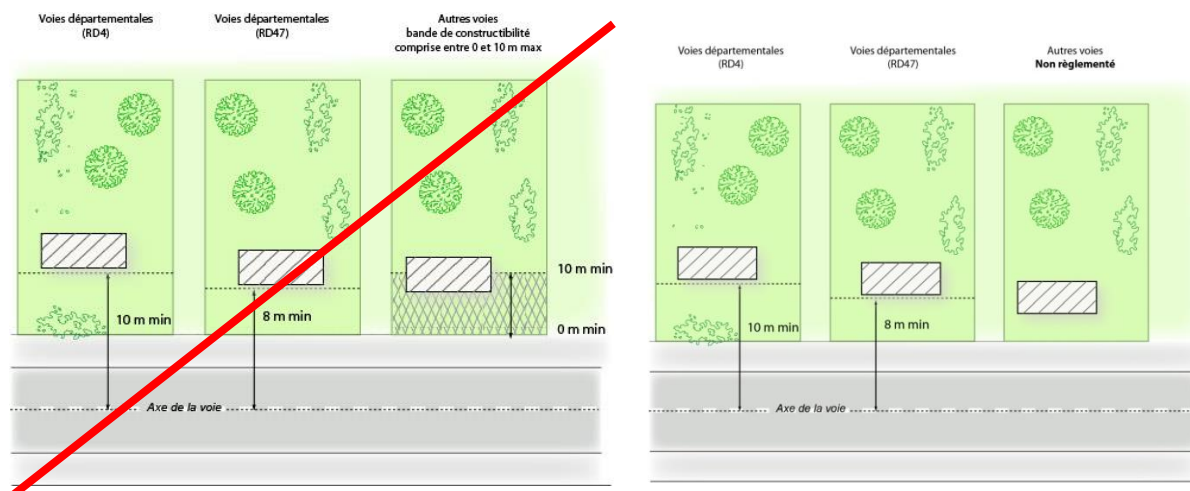
Néanmoins, dans ces secteurs, les règles édictées dans le PLU approuvé s'avèrent être trop restrictives et constituent un frein à la construction. Sans pour autant réinterroger les dispositions fixées dans les zones d'activités économiques, la commune propose d'adapter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation (hors routes départementales). Ainsi, il est proposé de ne pas réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation (hors routes départementales). Ces modifications ne remettent pas en cause les orientations générales d'aménagement retenues sur ces secteurs de développement économique. Elles permettent de répondre au besoin de développement de ces secteurs d'activités économiques et de lever les difficultés d'instructions des autorisations d'urbanisme sur la base de règles trop restrictives et non adaptées.

Article UI-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être implantée à une distance :

- De 10 mètres minimum par rapport à l'axe des RD4 ;
- De 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD47 ;
- ~~De 0 à 10 mètres des limites d'emprise des~~ Non réglementé par rapport aux autres voies.

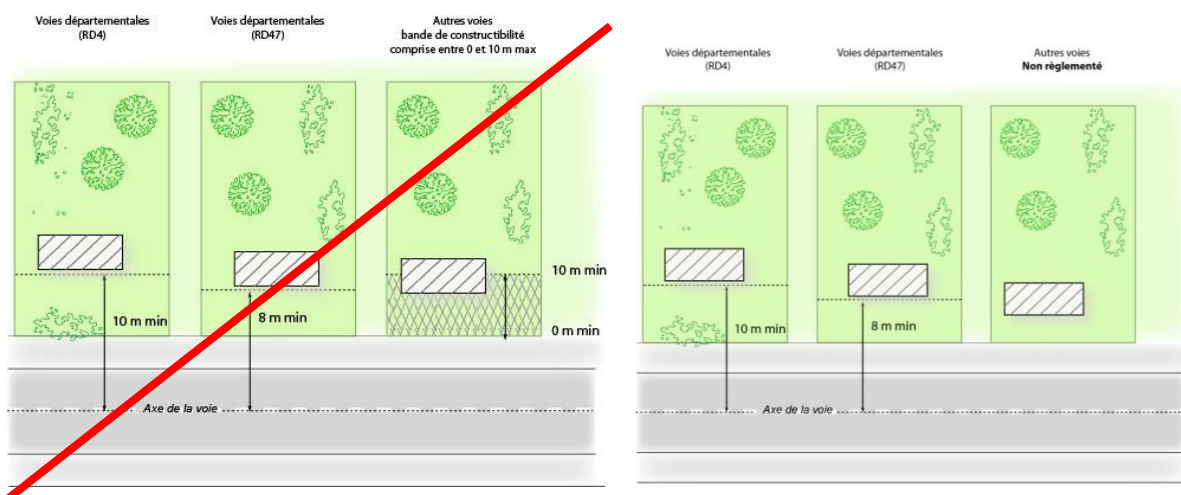


Article 1AUI-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être implantée à une distance :

- De 10 mètres minimum par rapport à l'axe des RD4 ;
- De 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD47 ;
- ~~De 0 à 10 mètres des limites d'emprise des~~ Non réglementé par rapport aux autres voies.



1.3. Modification de l'article 7 des zone UI et 1AUI relatif au stationnement



Parallèlement à l'évolution des règles d'emprises au sol dans les zones UI et 1AUI, la commune encourage une gestion paysagère intégrée des zones d'activités économiques. Pour cela, elle a fixé un certain nombre de règles qui y participent dans le PLU approuvé en Avril 2019. Cet objectif est ici renforcé par l'introduction d'une nouvelle règle imposant une gestion des espaces de stationnement en surface végétalisée et perméable. Un parking végétalisé offre de nombreux bénéfices. En plus de permettre l'infiltration naturelle des eaux pluviales, il participe au retour du vert en zone urbaine et possède des vertus environnementales incontestables. Il permet également de lutter contre les îlots de chaleur urbain.

Article UI -7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

[Les espaces de stationnement répondant aux besoins des constructions nouvelles devront être traités en revêtement végétalisé et perméable.](#)

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

Pour les établissements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : Non règlementé.

Pour les établissements de commerce et activité de service : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : il est exigé une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements du secteur secondaire et tertiaire : il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

Pour les entrepôts : il est exigé une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et activités du secteur secondaire et tertiaire : Il sera exigé une aire de stationnement pour les deux roues. Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.

Article 1AUI-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Les espaces de stationnement répondant aux besoins des constructions nouvelles devront être traités en revêtement végétalisé et perméable.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

Pour les établissements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : Non réglementé.

Pour les établissements de commerces et activités de service : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : il est exigé une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements du secteur secondaire et tertiaire : il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

Pour les entrepôts : il est exigé une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et activités du secteur secondaire et tertiaire : Il sera exigé une aire de stationnement pour les deux roues. Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.



1.1.Modification des articles 4 des zones UA, UB, UC, UF, UI, 1AU et 1AUI relatifs à la volumétrie et l’implantation des constructions



L’objet de la présente modification consiste à rappeler que les dispositions réglementaires proposées dans chacune des zones concernées et notamment les règles de volumétrie et l’implantation des constructions sont applicables lot par lot dans les lotissements.



Article UA-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.



Article UB-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.



Article UC-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.

Article UF-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.

Article UI-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.

Article 1AU-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.

Article 1AUI-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.

1.2. Modification de l'article 4 des zones UA, UB, UC, UF, UI, 1AU et 1AUI relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



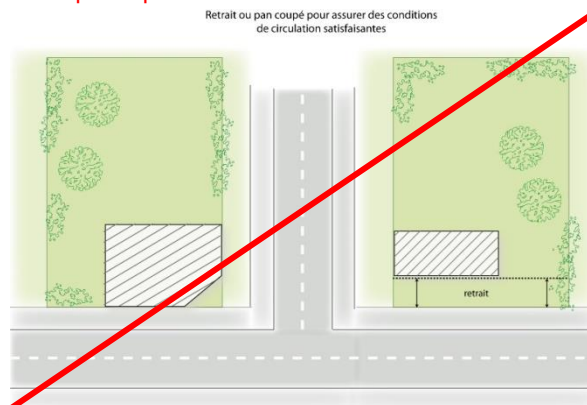
L'objet de la modification consiste à clarifier les règles alternatives proposées dans les zones urbaines et à urbaniser et qui permettent dans certains cas une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles dites alternatives concernent les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Afin de lever toutes difficultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, la rédaction doit être précisée. Ces modifications sont issues de la mise en application du PLU depuis avril 2019 et d'une concertation étroite avec le service instructeur de la Communauté de Communes du Frontonnais.

Article UA-4 – Volumétrie et implantation des constructions

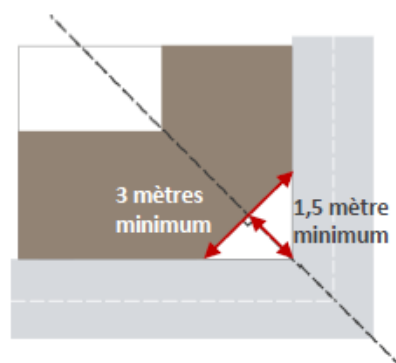
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les ~~aménagement~~^s et extensions de constructions existantes ^{implantées} ~~différemment~~ à la date d'approbation du présent PLU, ~~à condition qu'ils ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.~~ ^{ou aux reconstructions à l'identique.}
- Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale ou représente une gêne pour la circulation générale, un retrait supérieur pourra être imposé.
- ~~Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.~~



- En cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, il pourra être exigé la réalisation d'un pan coupé. Il devra être calculé selon les règles suivantes :
 - Un retrait :
 - D'au moins 1,5 mètre, sur toute la hauteur de la façade concernée à partir de l'intersection des deux alignements bordant le terrain,



- Perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des deux alignements bordant le terrain.
- Une façade constituant le pan coupé d'une largeur d'au moins 3 mètres.



~~En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.~~

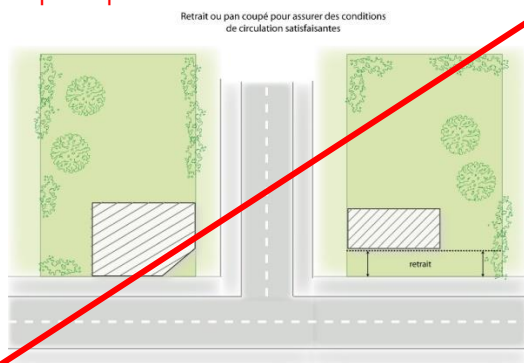
- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, les constructions qui ne donnent pas directement sur la voie (simple accès, construction en second rang) peuvent être implantées différemment.
- Pour les bâtiments annexes.

Article UB-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les ~~aménagement~~s et extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU, ~~à condition qu'ils ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.~~ ou aux reconstructions à l'identique.
- ~~Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.~~



~~En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.~~

- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, les constructions qui ne donnent pas directement sur la voie (simple accès, construction en second rang) peuvent être implantées différemment.
- Pour les bâtiments annexes.
- ~~Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.~~

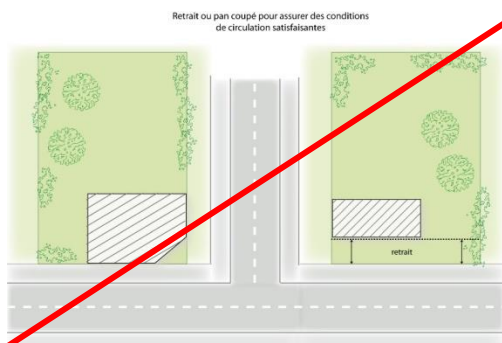
Article UC-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les ~~aménagement~~s et extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU, ~~à condition qu'ils ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.~~ ou aux reconstructions à l'identique.

- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.



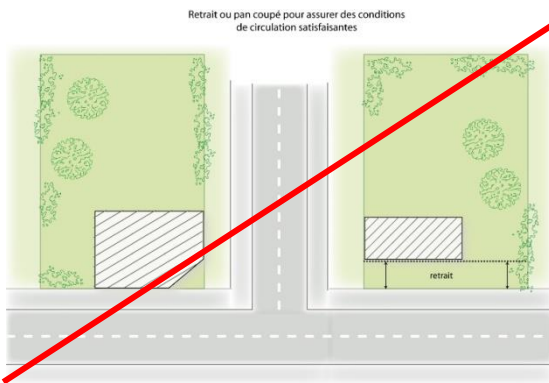
- ~~En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.~~
- Pour les bâtiments annexes.

Article UF-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les ~~aménagements et~~ extensions de constructions existantes ~~implantées différemment~~ à la date d'approbation du présent PLU, ~~à condition qu'ils ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.~~ ou aux reconstructions à l'identique.
- ~~Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.~~



- ~~En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.~~

Article UI-4 – Volumétrie et implantation des constructions

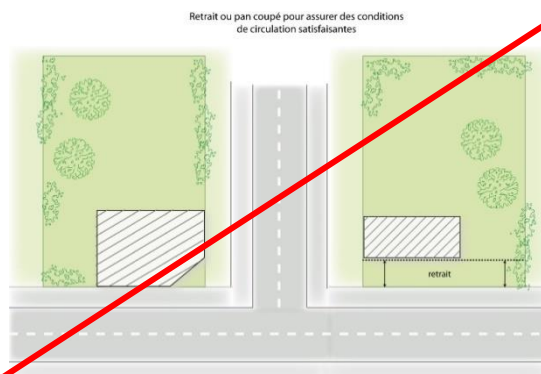
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les ~~aménagements,~~ extensions ~~et agrandissements~~ de constructions existantes ~~implantées différemment~~ à la date d'approbation du présent PLU, ~~à condition qu'ils ne~~

~~nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou aux reconstructions à l'identique.~~

- ~~• Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.~~



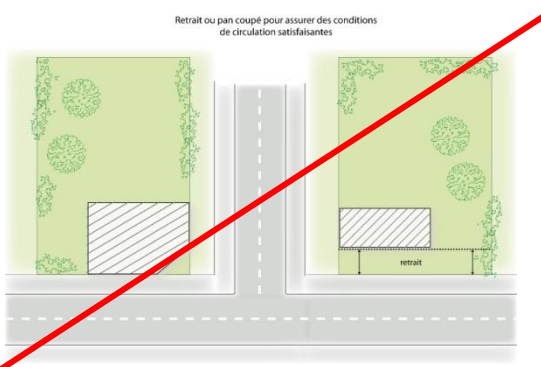
- ~~• En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies.~~

Article 1AU-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- En cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade ou pour tenir compte de la configuration des constructions avoisinantes et ainsi reprendre la trame du bâti ancien.
- ~~• Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.~~



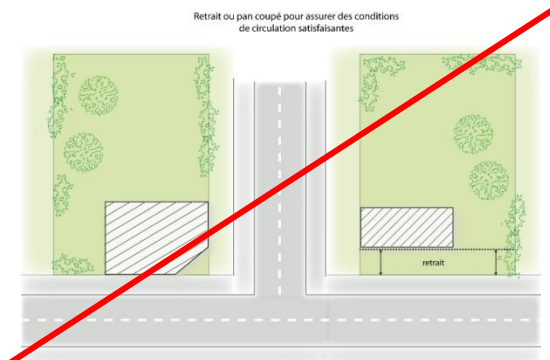
- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, les constructions qui ne donnent pas directement sur la voie (simple accès, construction en second rang) peuvent être implantées différemment.

Article 1AUI-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les aménagements, extensions ~~et agrandissements~~ de constructions existantes nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou aux reconstructions à l'identique.
- ~~Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.~~



- ~~En cas de construction sur un terrain bordant plusieurs voies,~~

1.3.Modification de l'article 7 des zones UB et 1AU relatif aux normes de stationnement



L'objet de la présente modification consiste à apporter des précisions et compléments à l'article 7 des zones UB et AU concernant l'obligation des aires de stationnement pour les constructions à usage d'habitation.



La présente modification consiste à assouplir les normes de stationnement pour les constructions à usage d'habitation en imposant une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher au lieu de deux comme initialement proposé.



Article UB-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

1 – Les règles de stationnement par destination :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les constructions à usage d'habitation et les changements de destination : ~~2~~ 1 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Dans les lotissements de plus de 2 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée en une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

Article 1AU-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

1 – Les règles de stationnement par destination :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les constructions à usage d'habitation et les changements de destination : ~~2~~ 1 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Dans les lotissements de plus de 2 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée en une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.



1.4.Modification de l'article 9 des zones UA, UB, UC, UE, UF, UI, 1AU, 1AUI et 1AUL relatif à la gestion des eaux pluviales



Au moment de l'approbation du PLU, une annexe au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales a été insérée en annexe du règlement écrit. Cette annexe relative aux eaux pluviales vise à informer les pétitionnaires des débits de fuite imposés à la parcelle. Les règles proposées au sein des articles 9 s'avèrent erronés pour lever toutes difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé un renvoi systématique à cette annexe.



Article UA-9 - Desserte par les réseaux publics



Eaux Pluviales



Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

~~Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations (de type arrosage des espaces libres, ...) à raison d'au minimum 4m³/100m² de surface active (Cf. Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe au du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.~~

~~Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 4m³/100m² de surface active des parties communes de l'opération.~~

Article UB-9 - Desserte par les réseaux publics

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau public s'il existe ou en l'absence dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

- ~~• Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations (de type arrosage des espaces libres, ...) à raison d'au minimum 4m³/100m² de surface active (Cf. annexe au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement).~~
- ~~• Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 4m³/100m² de surface active des parties communes de l'opération.~~

Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.

Article UC-9 - Desserte par les réseaux publics

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau public s'il existe ou en l'absence dans le réseau collectif latéral à la voie publique.



- ~~• Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations (de type arrosage des espaces libres, ...) à raison d'au minimum 4m³/100m² de surface active (Cf. annexe au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement).~~
- ~~• Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 4m³/100m² de surface active des parties communes de l'opération.~~

Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.

Article UE-9 - Desserte par les réseaux publics

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau public s'il existe ou en l'absence dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

~~Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations (de type arrosage des espaces libres, ...) à raison d'au minimum 8m³/100m² de surface active (Cf. annexe au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement).~~

Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.

Article UF-9 - Desserte par les réseaux publics

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

~~Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations (de type arrosage des espaces libres, ...) à raison d'au minimum 8m³/100m² de surface active (Cf. annexe au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement).~~

Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

Article UI-9 - Desserte par les réseaux publics

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.



~~Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations (de type arrosage des espaces libres, ...) à raison d'au minimum 8m³/100m² de surface active (Cf. annexe au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement).~~



Pour les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, le dispositif de traitement des eaux pluviales devra être adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel. Une étude de sol complétée d'une étude hydraulique pourront être jointes au dossier d'urbanisme et proposer une gestion différenciée des eaux pluviales dans le respect et la protection du milieu récepteur.



Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).



Article 1AU-9 - Desserte par les réseaux publics

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau public s'il existe ou en l'absence dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

- ~~• Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations (de type arrosage des espaces libres, ...) à raison d'au minimum 4m³/100m² de surface active (Cf. annexe au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement).~~
- ~~• Dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 4m³/100m² de surface active des parties communes de l'opération.~~

Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.

Article 1AUI-9 - Desserte par les réseaux publics

Eaux Pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

~~Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations (de type arrosage des espaces libres, ...) à raison d'au minimum 8m³/100m² de surface active (Cf. annexe au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement).~~

Pour les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, le dispositif de traitement des eaux pluviales devra être adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel. Une étude de sol complétée d'une étude

hydraulique pourront être jointes au dossier d'urbanisme et proposer une gestion différenciée des eaux pluviales dans le respect et la protection du milieu récepteur.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).



Article 1AUL-9 - Desserte par les réseaux publics



Eaux Pluviales



Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau public s'il existe ou en l'absence dans le réseau collectif latéral à la voie publique.



~~Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations (de type arrosage des espaces libres, ...) à raison d'au minimum 8m³/100m² de surface active (Cf. annexe au Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement).~~



Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.

1.5. Modification de l'article 2 des zones A et N



L'objet de la présente modification consiste à autoriser sous conditions dans les zones agricoles et les zones naturelles, la construction d'abris pour animaux de loisirs. Il est proposé d'autoriser ce type de constructions et d'en limiter à la fois l'emprise au sol totale par unité foncière et la hauteur maximale au faîtiage afin de ne pas porter atteinte à la qualité des sites. Les dispositions proposées s'inscrivent dans le respect strict des dispositions législatives en vigueur en matière de constructibilité limitée dans les zones agricoles et naturelles.



Article A-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension, sous réserve qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants (sauf réglementation particulière plus contraignante) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité³ des constructions existantes.
- L'extension des habitations liées à l'activité agricole, la création d'annexes liées à ces habitations à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment principal existant et qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
- Les locaux de vente directe sous réserve qu'ils soient accolés à l'habitation ou au bâti agricole.
- Les installations et constructions d'équipements de loisirs nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house ...).
- Le camping à la ferme, y compris un bloc sanitaire si nécessaire, en lien avec l'activité hippique (limité à 6 emplacements par exploitation et moins de 20 campeurs). Le camping sera dans ce cas intégré au paysage et rendu non perceptible depuis l'espace public.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

³ Définition de la notion de proximité : idéalement à moins de 100 mètres sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration des terrains ou à une réglementation particulière telle que le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) ou le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).



- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées dans la zone.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage. Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité). Ce changement est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'hébergement hôtelier et touristique.
 - les activités artisanales et commerciales, à l'exception du commerce de gros et cinéma.
 - les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation.
 - les entrepôts liés aux destinations autorisées.
 - les salles d'art et de spectacles.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise maximale au sol totale de 50 m². Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).
- La construction d'abris pour animaux de loisirs dès lors que l'emprise au sol est limitée à 15 m², que la hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage et qu'il est ouvert sur un côté au moins. Ce nombre d'abris est limité à 1 par unité foncière.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement, à la gestion et à l'entretien de l'autoroute.
- Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.
- Les constructions, installations et dépôts utiles au bon fonctionnement et à l'exploitation du service public autoroutier.

Article N-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans la zone N :



1 - Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :



- En aléa moyen à faible, le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à + 1 mètres ou + 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.
- Les extensions ou adjonctions des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de la plancher initiale.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Elles devront être situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal.
- Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.



2 - L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

3 - Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise maximale au sol totale de 50 m². Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).

4 - La construction d'abris pour animaux de loisirs dès lors que l'emprise au sol est limitée à 15 m², que la hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage et qu'il est ouvert sur un côté au moins. Ce nombre d'abris est limité à 1 par unité foncière.

5 - Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.

6 - Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement, à la gestion et à l'entretien de l'autoroute.

7 - Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

8 - Les constructions, installations et dépôts utiles au bon fonctionnement et à l'exploitation du service public autoroutier.

1.6. Modification de l'article 2 de la zone A



En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, tout exploitant agricole peut aménager un camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements et d'une capacité d'accueil de 20 personnes maximum. Cette activité vise à permettre un revenu complémentaire aux exploitants agricoles. Elle doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la Mairie.



Au moment de l'élaboration du PLU, cette possibilité a été introduite dans les dispositions du règlement écrit de la zone agricole. Néanmoins, elle a été conditionnée à un lien direct avec une activité hippique. Ce type d'hébergement peut être autorisé pour les exploitations agricoles en activité au sens large. La modification vise à corriger la rédaction initiale de manière à préciser que le lien doit être impérativement établi avec une exploitation agricole en activité, quel que soit la nature de l'exploitation.



Article A-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension, sous réserve qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants (sauf réglementation particulière plus contraignante) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité⁴ des constructions existantes.
- L'extension des habitations liées à l'activité agricole, la création d'annexes liées à ces habitations à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment principal existant et qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
- Les locaux de vente directe sous réserve qu'ils soient accolés à l'habitation ou au bâti agricole.
- Les installations et constructions d'équipements de loisirs nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house ...).

⁴ Définition de la notion de proximité : idéalement à moins de 100 mètres sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration des terrains ou à une réglementation particulière telle que le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) ou le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).



- Le camping à la ferme, y compris un bloc sanitaire si nécessaire, en lien avec **l'activité hippique** **une exploitation agricole en activité** (limité à 6 emplacements par exploitation et moins de 20 campeurs). Le camping sera dans ce cas intégré au paysage et rendu non perceptible depuis l'espace public.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées dans la zone.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage. Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité). Ce changement est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'hébergement hôtelier et touristique.
 - les activités artisanales et commerciales, à l'exception du commerce de gros et cinéma.
 - les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation.
 - les entrepôts liés aux destinations autorisées.
 - les salles d'art et de spectacles.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise maximale au sol totale de 50 m². Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).
- **La construction d'abris pour animaux de loisirs dès lors que l'emprise au sol est limitée à 15 m², que la hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage et qu'il est ouvert sur un côté au moins. Ce nombre d'abris est limité à 1 par unité foncière.**
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement, à la gestion et à l'entretien de l'autoroute.
- Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.
- Les constructions, installations et dépôts utiles au bon fonctionnement et à l'exploitation du service public autoroutier.

1.7. Modification de l'article 2 de la zone A

L'objet de la présente modification consiste à introduire la possibilité d'implanter des ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation. L'article 1 interdisant strictement toutes constructions et installations non mentionnées à l'article 2 de la zone agricole, il est nécessaire de procéder à cet ajustement.



Article A-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension, sous réserve qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants (sauf réglementation particulière plus contraignante) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité⁵ des constructions existantes.
- L'extension des habitations liées à l'activité agricole, la création d'annexes liées à ces habitations à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment principal existant et qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
- Les locaux de vente directe sous réserve qu'ils soient accolés à l'habitation ou au bâti agricole.
- **Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.**
- Les installations et constructions d'équipements de loisirs nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house ...).
- Le camping à la ferme, y compris un bloc sanitaire si nécessaire, en lien avec l'activité hippique (limité à 6 emplacements par exploitation et moins de 20 campeurs). Le camping sera dans ce cas intégré au paysage et rendu non perceptible depuis l'espace public.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

⁵ Définition de la notion de proximité : idéalement à moins de 100 mètres sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration des terrains ou à une réglementation particulière telle que le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) ou le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).



- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées dans la zone.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage. Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité). Ce changement est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'hébergement hôtelier et touristique.
 - les activités artisanales et commerciales, à l'exception du commerce de gros et cinéma.
 - les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation.
 - les entrepôts liés aux destinations autorisées.
 - les salles d'art et de spectacles.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise maximale au sol totale de 50 m². Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).
- La construction d'abris pour animaux de loisirs dès lors que l'emprise au sol est limitée à 15 m², que la hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage et qu'il est ouvert sur un côté au moins. Ce nombre d'abris est limité à 1 par unité foncière.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement, à la gestion et à l'entretien de l'autoroute.
- Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.
- Les constructions, installations et dépôts utiles au bon fonctionnement et à l'exploitation du service public autoroutier.

1.8.Modification des articles 5 des zones UA, UB, UC, UE, UF, UI, 1AU, 1AUI, 1AUL, A et N relatifs à l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions



Lors de la révision du PLU, la commune a fait le choix d'inscrire dans chaque zone et secteur des règles concernant l'aspect extérieur des constructions. Le règlement écrit intègre des dispositions concernant les caractéristiques des façades, toitures et clôtures. Suite à l'application du PLU par le service instructeur de la Communauté de Communes du Frontonnais, des difficultés sont apparues concernant les vérandas et verrières, le type de revêtement des toitures ou bien encore les toitures terrasses.

En ce sens, l'objet de la présente modification consiste à déroger les verrières, vérandas et parties vitrées en toiture des règles de pente comprises entre 30 et 35% en cohérence avec l'architecture locale. Elle vise également à rappeler que les vérandas et verrières sont autorisées sous réserve d'une attention particulière à l'intégration de ces éléments.

Afin de lever toutes difficultés liées à l'interprétation de la règle concernant le revêtement des toitures, le terme « similaire » sera précisé par le terme « canals double ondes ».

La commune souhaite également assouplir les règles relatives à l'édification des toitures terrasses. Le pourcentage des toitures terrasses autorisé sera de 50% au lieu de 30% initialement fixé par le PLU approuvé en 2019.

Enfin, les règles relatives à l'implantation d'éoliennes par rapport aux limites séparatives seront harmonisées pour les zones UE, UF, UI, 1AUI et 1AUI.

Article UA-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

3) Les Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure. **Les verrières, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.**
- Les toitures seront en tuiles canals ou ~~similaires~~ **canals double ondes**, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de ~~30%~~ **50%** de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.

Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou **similaire canal double ondes**, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.



5) Les façades :



- Les façades devront respecter les teintes définies dans la palette de couleurs de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille...
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.**
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.
- La préservation des devantures de façades commerciales peut être imposée sur le linéaire commercial identifié au document graphique en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

Article UB-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

2) Les Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure. **Les verrières, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.**
- Les toitures seront en tuiles canals ou **similaires canals double ondes**, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes à la date d'approbation, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de ~~30%~~ **50%** de la surface total de la toiture dans le cas contraire.

Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou **similaire canals double ondes**, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.
- Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain environnant.

Pour les autres constructions :

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou ~~similaires~~ canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.



3) Les façades :



- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille...
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.



Article UC-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

2) Les Toitures :



Pour les constructions à usage d'habitation :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure. Les verrières, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canal ou ~~similaires~~ canals double ondes, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de ~~30%~~ 50% de la surface total de la toiture dans le cas contraire.

Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou ~~similaire~~ canals double ondes, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.
- Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain environnant.

3) Les façades :

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille...
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Article UE-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Les Toitures :



- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou ~~similaires~~ canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.
- Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le plan de la toiture. L'implantation de capteurs solaires au sol est interdite sauf si leur surface est inférieure à 25m².
- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :
 - qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 mètres : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;
 - qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;
 - qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;
 - qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.

Article UF-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Les Toitures :

- ~~Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou~~ Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou ~~similaires~~ canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.
- Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le plan de la toiture. L'implantation de capteurs solaires au sol sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².
- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :
 - qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 mètres : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;
 - qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;
 - qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;
 - qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.

Article UI-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Les Toitures :

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou ~~similaires~~ canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.
- Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le plan de la toiture. L'implantation de capteurs solaires au sol est interdite sauf si leur surface est inférieure à 25m².
- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :
 - qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 mètres : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;
 - qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;
 - qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;
 - qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.



Article 1AU-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

2) Les Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure. Les verrières, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canal ou ~~similaires~~ canals double ondes, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de ~~30%~~ 50% de la surface total de la toiture dans le cas contraire.

3) Les façades :

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille...
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou ~~similaire~~ canals double ondes, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain environnant.

Pour les autres constructions :

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou ~~similaires~~ canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale

particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.



Article 1AUI-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Les Toitures :

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canal ou ~~similaires~~ canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.
- Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le plan de la toiture. L'implantation de capteurs solaires au sol est interdite sauf si leur surface est inférieure à 25m².
- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :
 - qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 mètres : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;
 - qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;
 - qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;
 - qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.



Article 1AUL-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Les Toitures :

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canal ou ~~similaires~~ canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.
- Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le plan de la toiture. L'implantation de capteurs solaires au sol est interdite sauf si leur surface est inférieure à 25m².
- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :
 - qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 mètres : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;
 - qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;
 - qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;
 - qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.

Article A-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

c. Constructions nouvelles

Les constructions neuves imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles suivantes :

1. Toitures

- Elles seront en tuile canal ou **similaire canals double ondes**. Les pentes de toitures ne devront pas excéder une pente comprise entre 30% et 35 %. **Les verrières, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle**. Les bâtiments à usage agricole ne sont pas assujettis à cette règle.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- Dans les secteurs Avr et An, la toiture terrasse est autorisée.

Article N-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

c. Constructions nouvelles

1. Toitures

Les constructions neuves imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles suivantes :

- ~~Elles seront en tuile canal ou similaire.~~
- Les pentes de toitures ne devront pas excéder une pente comprise entre 30% et 35 %. Elles seront en tuile canal ou **similaire canals double ondes**. **Les verrières, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle**.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.

1.1. Modification des articles 4 des zones UA, UB, UC, 1AU, 1AUL, 2AU, 2AUI, A et N relatifs à la hauteur maximale des bâtiments annexes



Lors de la révision du PLU, la commune a fait le choix de fixer une hauteur maximale pour les bâtiments annexes en zone U, AU, A et N. Il s'avère qu'après application du PLU, la règle initialement proposée de 3,5 mètres au faîtage est trop restrictive et contraint des demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour y remédier, la commune propose d'adapter la règle et de porter la hauteur des annexes à 3,5 mètres à l'égout



Article UA-4 – Volumétrie et implantation des constructions

2. Hauteur des constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra pas excéder 3,5 mètres ~~au faîtage~~ à l'égout du toit.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Article UB-4 – Volumétrie et implantation des constructions

2. Hauteur des constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,5 mètres ~~au faîtage~~ à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Article UC-4 – Volumétrie et implantation des constructions

2. Hauteur des constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.



Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.



La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,5 mètres ~~au faîtage~~ à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AU-4 – Volumétrie et implantation des constructions

2. Hauteur des constructions :

Les principes de hauteur des constructions prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées (voir pièce n°5 du dossier PLU).

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat collectif et intermédiaire :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat individuel groupé et individuel :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans l'ensemble de la zone AU :

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,5 mètres ~~au faîtage~~ à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.



Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



Article 1AUL-4 – Volumétrie et implantation des constructions

2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des abris de jardins autorisés dans la zone est limitée à 3,5 mètres ~~au faîtage~~ à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.



Article 2AU-4 – Volumétrie et implantation des constructions

2. Hauteur des constructions :

Pour les extensions et surélévation des constructions existantes à usage d'habitat autorisées dans la zone, la hauteur du bâti sera équivalente.

Pour les annexes autorisées dans la zone, la hauteur du bâti sera limitée à 3,5 mètres ~~au faîtage~~ à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Article 2AUI-4 – Volumétrie et implantation des constructions

2. Hauteur des constructions :

Pour les extensions et surélévation des constructions existantes autorisées dans la zone, la hauteur du bâti sera équivalente.

Pour les annexes autorisées dans la zone, la hauteur du bâti sera limitée à 3,5 mètres ~~au faîtage~~ à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Article A-4 – Volumétrie et implantation des constructions

2. Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

Dans la zone A et les secteurs Avr et An :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole (au faîtage).
- 7 mètres pour les autres constructions à l'égout du toit.
- 3,5 mètres pour les annexes (~~au faîtage~~ à l'égout du toit).

Dans le seul secteur Ag :

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au faîtage.

Dans le seul secteur Ath :

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dans le seul secteur Atg :

La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone A :

Pour les extensions des constructions existantes ou lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.



Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques tels que les silos et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 5 ci-dessous.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article N-4 – Volumétrie et implantation des constructions

2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est calculée depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation (à l'égout du toit).
- 3,5 mètres pour les annexes (~~au faîtage~~ à l'égout du toit).

1.1. Modification du positionnement des définitions en annexes à portée réglementaire



Au moment de l'approbation du PLU en avril 2019, une partie « définitions » a été insérée en fin de règlement dans les « annexes informatives ». Afin que l'ensemble de ces définitions soient opposables aux autorisations d'urbanisme, ce chapitre a été réinséré en annexes à portée réglementaire.



1.2. Modification de la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit

En lien avec les modifications apportées au règlement graphique, la liste des emplacements réservés insérée en annexe du règlement est actualisée.



Número ER	Désignation	Surface en m²	Bénéficiaire
01	Création chemin piétonnier (Emprise = 5 mètres)	295,9	Commune
02	Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)	459,1	Commune
03	Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)	659,1	Commune
04	Aménagement d'un giratoire à l'intersection du chemin de Groussac et l'Avenue de Villaudric	2144,4	Commune
05	Accès à la zone verte et parking éventuel de délestage	14494,0	Commune
06	Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)	925,5	Commune
07	Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan	1728,2	Commune
08	Aménagement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin	76,6	Commune
09	Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme	48,2	Commune
10	Elargissement RD71A - Route du Terme (Emprise = 9 mètres)	1283,9	Commune
11	Création voie de sécurité desserte école maternelle et prolongement rue de la Garenne	206,3	Commune
12	Aménagement du carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villandric	66,2	Commune
13	Aménagement du carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villandric	109,1	Commune
14	Elargissement carrefour+chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a	976,5	Commune
15	Elargissement carrefour+chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a	1024,2	Commune
16	Giratoire de la Dourdenne (RD4)	997,7	Commune
17	Elargissement du Chemin d'Orgueil (V.C.6) Emprise = 9 mètres	359,1	Commune
18	Elargissement du Chemin d'Orgueil (V.C.6) Emprise = 9 mètres	391,5	Commune
19	Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)	94,5	Commune
20	Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)	129,4	Commune
21	Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)	178,8	Commune
22	Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)	794,2	Commune
23	Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)	289,8	Commune
24	Amorce du désenclavement du secteur 1AU au droit du chemin du Buguet (Emprise = 8 mètres)	375,8	Commune
25	Elargissement de la route de Fabas	1372,6	Commune
26	Extension du cimetière	4645,0	Commune
27	Elargissement de la Route de Campas (RD4E)	707,7	Commune
28	Elargissement chemin d'Achat (Emprise = 7 mètres)	783,1	Commune
29	Aménagement d'un giratoire à l'intersection des 4 chemins (RD.4/RD.87)	2144,4	Commune
30	Aménagement du carrefour entre l'avenue du Stade et le chemin de Bayssade	134,8	Commune
31	Aménagement du carrefour entre chemin de Cransac (VC9) et avenue du Stade (VC11)	265,3	Commune
32	Création d'une voie de désenclavement de la zone de loisirs (Emprise = 9 mètres)	952,7	Commune
33	Réhabilitation du chemin piétonnier (Emprise = 4 mètres)	608,2	Commune
34	Prévision d'une voie à partir de la Route de Fabas (RD47B) (Emprise = 12 mètres)	691,8	Commune
35	Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)	389,7	Commune
36	Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan	743,8	Commune
37	Aménagement carrefour route de Grisolle / chemin de Maillol (Emprise = 4 mètres)	173,7	Commune
38	Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et le chemin des standinats	178,8	Commune
39	Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et la rue des bourdisquettes	156,1	Commune
40	Aménagement carrefour entre la rue de Sautic et le chemin des standinats	40,4	Commune
41	Aménagement d'un chemin piétonnier (3 mètres de large)	1809,4	Commune
42	Aménagement d'un giratoire entre la route de Montauban, l'av. des vigneron et l'av. Saint Exupéry	997,7	Commune
43	Aménagement du carrefour entre la route de Fabas et le chemin de Marmondan	136,5	Commune
44	Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)	491,9	Commune
45	Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)	438,4	Commune
46	Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)	325,9	Commune
47	Amorce de voirie (10 mètres de largeur)	230,4	Commune
48	Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et le chemin de Pierres	97,0	Commune
49	Aménagement du carrefour entre le chemin de Pierres et l'ancien chemin de Villaudric	47,8	Commune
50	Elargissement RD71A - Route du Terme (Emprise = 9 mètres)	1176,2	Commune
51	Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme	28,2	Commune
52	Aménagement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin	62,5	Commune
53	Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan	1033,8	Commune
54	Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)	580,2	Commune
55	Aménagement d'un giratoire entre la route de Toulouse et l'impasse de l'Abbé d'Arnoult	997,7	Commune
56	Amorce de voirie (10 mètres de large)	185,2	Commune
57	Elargissement du chemin de Pourradel (Emprise 15 mètres)	2357,3	Commune
58	Elargissement du chemin de Pourradel (Emprise 15 mètres)	2344,8	Commune
59	Elargissement du chemin d'Achat (Emprise = 7 mètres)	2075,7	Commune
60	Aménagement et élargissement de l'avenue de Villaudric (Emprise = 15 mètres)	3244,1	Commune
61	Aménagement routier à l'intersection RD4 et route de Castelneau	115,5	Commune
62	Elargissement du chemin du Binou (Emprise 3 mètres)	1174,9	Commune
63	Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse	9807,5	ETAT
64	Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse	313145,5	ETAT
65	Aménagement d'un chemin piétonnier (largeur = 3 mètres)	390,7	Commune
66	Aménagement et élargissement du chemin de Groussac	44916,4	Commune
67	Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise 10 mètres de large)	1307,3	Commune
68	Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)	933,7	Commune
69	Amorce de voirie (Emprise 12 mètres de largeur)	308,9	Commune
70	Aménagement du carrefour (RD47 et RD47B)	504,0	Commune



Número ER	Désignation	Surface en m²	Bénéficiaire
01	Création chemin piétonnier (Emprise = 5 mètres)	295,9	Commune
02	Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)	459,1	Commune
03	Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)	659,1	Commune
04	Aménagement d'un giratoire à l'intersection du chemin de Groussac et l'Avenue de Villaudric	2144,4	Commune
05	Accès à la zone verte et parking éventuel de délestage	14494,0	Commune
06	Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)	925,5	Commune
07	Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan	1728,2	Commune
08	Aménagement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin	76,6	Commune
09	Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme	48,2	Commune
10	Elargissement RD71A - Route du Terme (Emprise = 9 mètres)	1283,9	Commune
11	Création voie de sécurité desserte école maternelle et prolongement rue de la Garenne	200,3	Commune
12	Aménagement du carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villandric	66,2	Commune
13	Aménagement du carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villandric	109,1	Commune
14	Elargissement carrefour+chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a	976,5	Commune
15	Elargissement carrefour+chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a	1024,2	Commune
16	Giratoire de la Dourdenne (RD4)	997,7	Commune
17	Elargissement du Chemin d'Orgueil (V.C.6) Emprise = 9 mètres	359,1	Commune
18	Elargissement du Chemin d'Orgueil (V.C.6) Emprise = 9 mètres	391,5	Commune
19	Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)	94,5	Commune
20	Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)	129,4	Commune
21	Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)	178,8	Commune
22	Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)	794,2	Commune
23	Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres)	289,8	Commune
24	Amorce du désenclavement du secteur 1AU au droit du chemin du Buguet (Emprise = 8 mètres)	375,8	Commune
25	Elargissement de la route de Fabas	1372,6	Commune
26	Extension du cimetière	4645,0	Commune
27	Elargissement de la Route de Campas (RD4E)	707,7	Commune
28	Elargissement chemin d'Achat (Emprise = 7 mètres)	783,1	Commune
29	Aménagement d'un giratoire à l'intersection des 4 chemins (RD.4/RD.87)	2144,4	Commune
30	Aménagement du carrefour entre l'avenue du Stade et le chemin de Bayssade	134,8	Commune
31	Aménagement du carrefour entre chemin de Cransac (VC9) et avenue du Stade (VC11)	265,3	Commune
32	Création d'une voie de désenclavement de la zone de loisirs (Emprise = 9 mètres)	952,7	Commune
33	Réhabilitation du chemin piétonnier (Emprise = 4 mètres)	608,2	Commune
34	Prévision d'une voie à partir de la Route de Fabas (RD47B) (Emprise = 12 mètres)	691,8	Commune
35	Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)	389,7	Commune
36	Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan	743,8	Commune
37	Aménagement carrefour route de Grisolle / chemin de Caillol (Emprise = 4 mètres)	173,7	Commune
38	Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et le chemin des standinats	178,8	Commune
39	Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et la rue des bourdisquettes	156,1	Commune
40	Aménagement carrefour entre la rue de Sautic et le chemin des standinats	40,4	Commune
41	Aménagement d'un chemin piétonnier (3 mètres de large)	1809,4	Commune
42	Aménagement d'un giratoire entre la route de Montauban, l'av.des vigneron et l'av. Saint Exupéry	997,7	Commune
43	Aménagement du carrefour entre la route de Fabas et le chemin de Marmondan	136,5	Commune
44	Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)	491,9	Commune
45	Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)	438,4	Commune
46	Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)	325,9	Commune
47	Amorce de voirie (10 mètres de largeur)	230,4	Commune
48	Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et le chemin de Pierres	97,0	Commune
49	Aménagement du carrefour entre le chemin de Pierres et l'ancien chemin de Villaudric	47,8	Commune
50	Elargissement RD71A - Route du Terme (Emprise = 9 mètres)	1176,2	Commune
51	Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme	28,2	Commune
52	Aménagement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin	62,5	Commune
53	Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan	1033,8	Commune
54	Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)	580,2	Commune
55	Aménagement d'un giratoire entre la route de Toulouse et l'impasse de l'Abbé d'Arnoult	997,7	Commune
56	Amorce de voirie (10 mètres de large)	185,2	Commune
57	Elargissement du chemin de Pourradel (Emprise 15 mètres)	2357,3	Commune
58	Elargissement du chemin de Pourradel (Emprise 15 mètres)	2344,8	Commune
59	Elargissement du chemin d'Achat (Emprise = 7 mètres)	2075,7	Commune
60	Aménagement et élargissement de l'avenue de Villaudric (Emprise = 15 mètres)	3244,1	Commune
61	Amenagement routier à l'intersection RD4 et route de Castelneau	115,5	Commune
62	Elargissement du chemin du Birou Birou (Emprise 3 mètres)	1174,9	Commune
63	Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse	9807,5	ETAT
64	Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse	313145,5	ETAT
65	Aménagement d'un chemin piétonnier (largeur = 3 mètres)	390,7	Commune
66	Aménagement et élargissement du chemin de Groussac	44916,4	Commune
67	Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise 10 mètres de large)	1307,3	Commune
68	Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)	933,7	Commune
69	Amorce de voirie (Emprise 12 mètres de largeur)	308,9	Commune
70	Aménagement du carrefour (RD47 et RD47B)	504,0	Commune

2. Les modifications apportées au règlement graphique

2.1. Evolutions mineures portées aux emplacements réservés



Lors de la révision générale du PLU, la commune a matérialisé 70 emplacements réservés destinés à la réalisation de projets d'intérêt général tels que l'élargissement de voiries, l'aménagement de carrefours, la création de cheminement doux, l'extension du cimetière...

Trois types de modifications sont portés aux emplacements réservés (ER) :

- **Précision quant à la dénomination de l'emplacement réservé n°62 :**

Il s'agit de corriger des erreurs matérielles relatives à la dénomination de ces deux emplacements réservés survenues au moment de l'approbation du PLU.

EXTRAIT LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES – AVANT

62	Elargissement du chemin du Binou (Emprise 3 mètres)	1174.88	Commune
----	---	---------	---------

EXTRAIT LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES – APRES

62	Elargissement du chemin du Birou (Emprise 3 mètres)	1174.88	Commune
----	---	---------	---------

- Regroupement des emplacements réservés n°57 et 58 ayant le même objet en un seul numéro 57 :

Deux emplacements réservés ont été matérialisés de part et d'autre du chemin de Pourradel. Ils portent les numéros ER n°57 et ER n°58. Afin de lever toute difficulté liée à l'instruction des droits des sols, la commune souhaite porter le même numéro pour ces deux emplacements réservés destinés au même objet : *Elargissement du chemin de Pourradel (emprise 15 mètres)* et dont le bénéficiaire est la commune de Fronton.

EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE – AVANT



EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE – APRES



EXTRAIT LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES – AVANT

57	Elargissement du chemin de Pourradel (Emprise 15 mètres)	2357.3	Commune
58	Elargissement du chemin de Pourradel (Emprise 15 mètres)	2344.8	Commune

EXTRAIT LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES – APRES

57	Elargissement du chemin de Pourradel (Emprise 15 mètres)	2357.3	Commune
58	Elargissement du chemin de Pourradel (Emprise 15 mètres)	2344.8	Commune

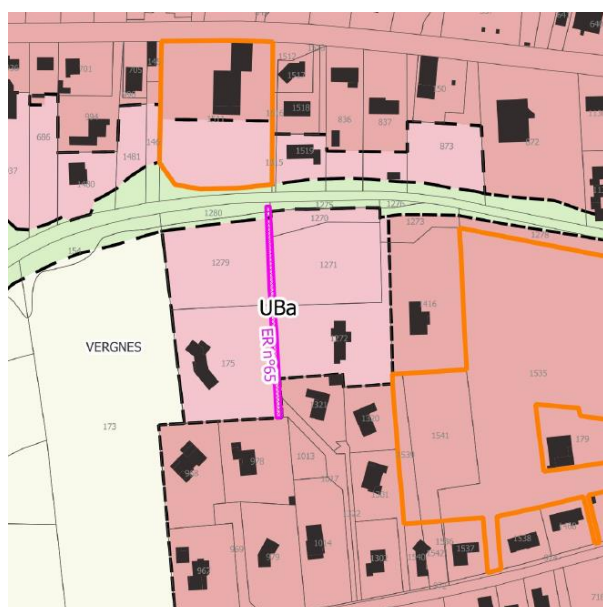
La surface cumulée des 2 ER doit être corrigée

- **Suppression de l'emplacement réservé n°65 :**

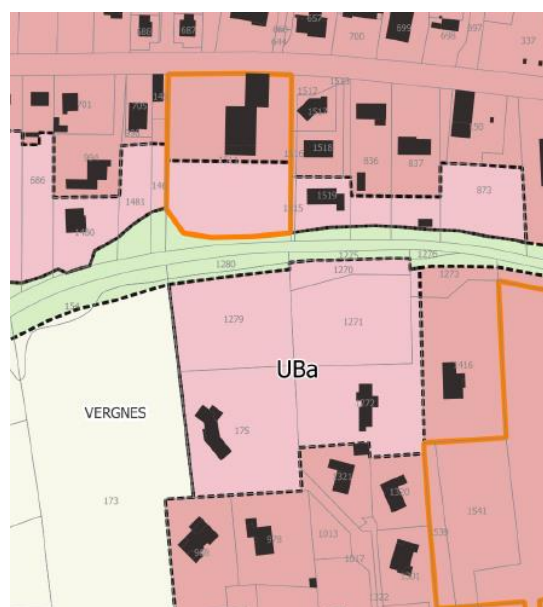
Lors de la révision du PLU, la commune de Fronton a engagé une réflexion globale sur le développement des modes actifs de déplacements. Pour cela, dans le plan de "déplacements verts" demandé par le SCOT Nord Toulousain et le Plan Global de Déplacements (PGD) initié dans le cadre de la révision générale du PLU, les mobilités douces ont été étudiées sur l'ensemble du secteur en s'appuyant sur le réseau viaire existant et en cherchant à assurer des connexions douces d'un quartier à un autre et vers les équipements publics/centre-ville. Néanmoins, l'emplacement réservé n°65 s'avère être mal positionné puisqu'il divise une unité foncière en deux, sur laquelle par ailleurs un projet de construction d'une habitation est à l'étude. L'objet de la présente modification consiste à supprimer l'emplacement réservé n°65.



EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE – AVANT



EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE – APRES



EXTRAIT LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES – AVANT

65	Aménagement d'un chemin piétonnier (largeur = 3 mètres)	390.74	Commune
----	---	--------	---------

EXTRAIT LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES – APRES

65	Aménagement d'un chemin piétonnier (largeur = 3 mètres)	390.74	Commune
---------------	--	-------------------	--------------------

2.2. Suppression des périmètres d'inconstructibilité autour des exploitations agricoles figurant au règlement graphique



Au moment de l'approbation du PLU, le règlement graphique fait apparaître les périmètres d'inconstructibilité autour des exploitations agricoles et viticoles. Certains périmètres sont en partie ou totalement inscrits dans les zones urbaines (U) du PLU. Certains chais viticoles sont situés également à l'intérieur de ces zones urbaines et d'autres en dehors. Cet état de fait est de nature à poser des difficultés lors de l'instruction des permis de construire.



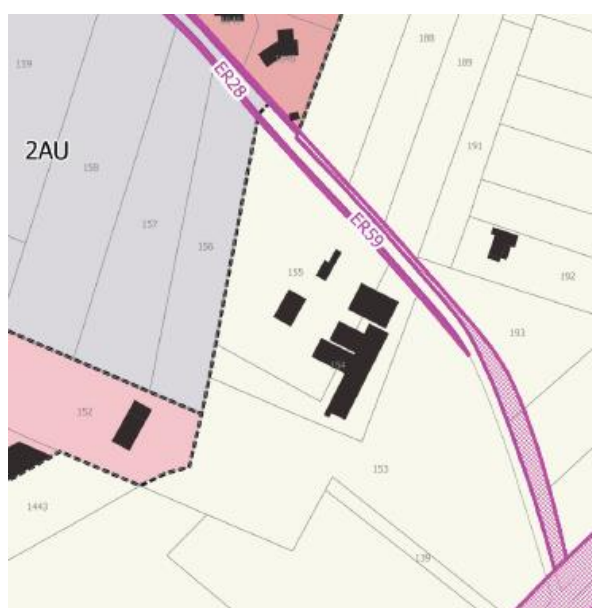
Ces périmètres d'inconstructibilité relèvent du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) applicables à certaines exploitations agricoles et viticoles. En ce sens, elles n'ont pas lieu d'apparaître sur le règlement graphique. Aucune disposition du Code de l'Urbanisme ne rend obligatoire l'inscription de ces périmètres d'inconstructibilité sur le règlement graphique.

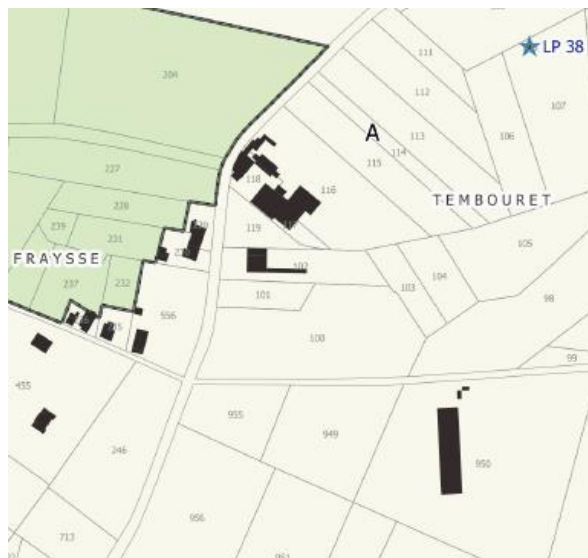
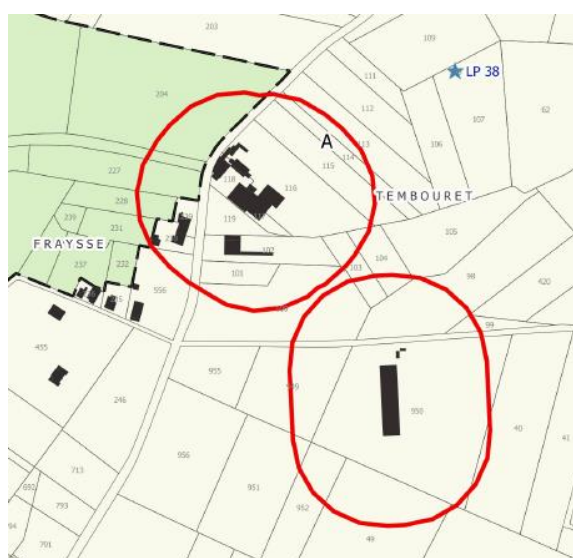
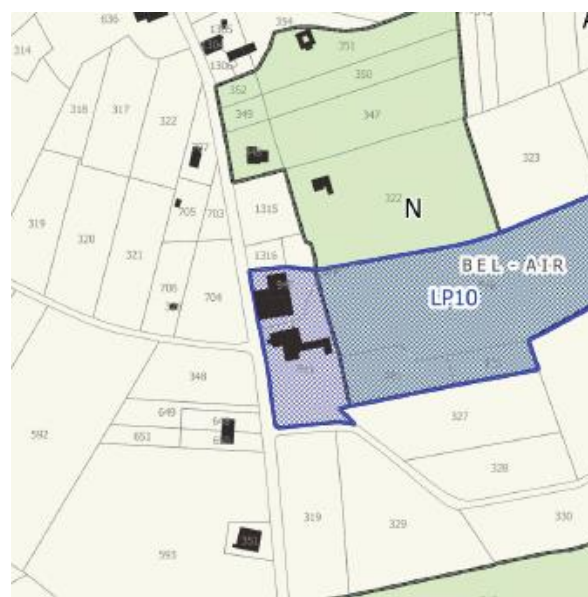
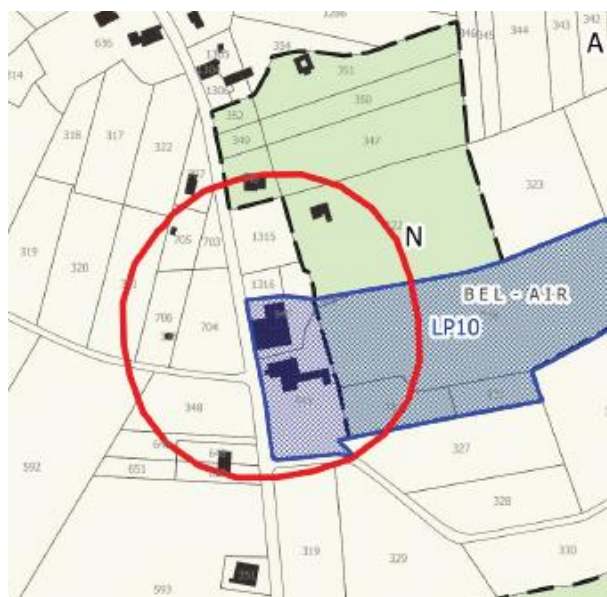
L'objet de la présente modification consiste donc à supprimer cette information du règlement graphique afin de lever toutes difficultés lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

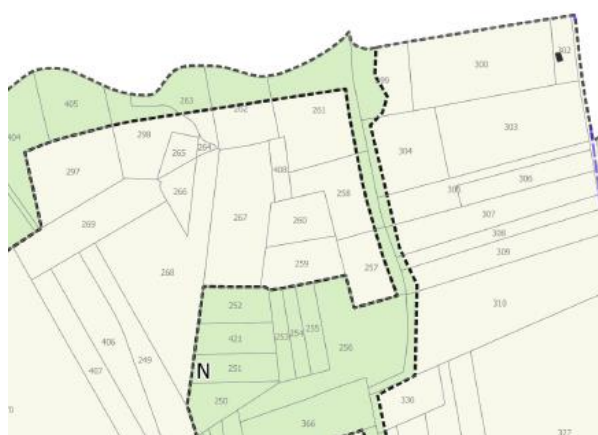
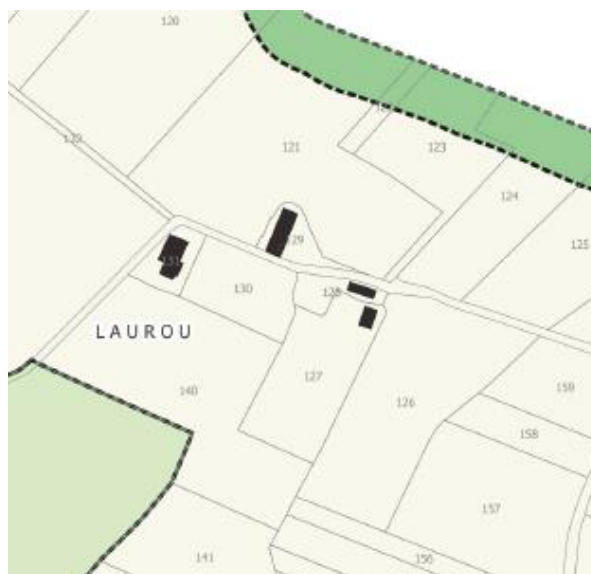
EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE – AVANT

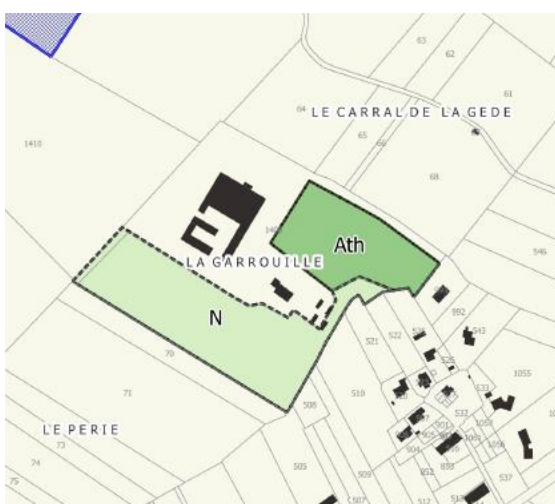
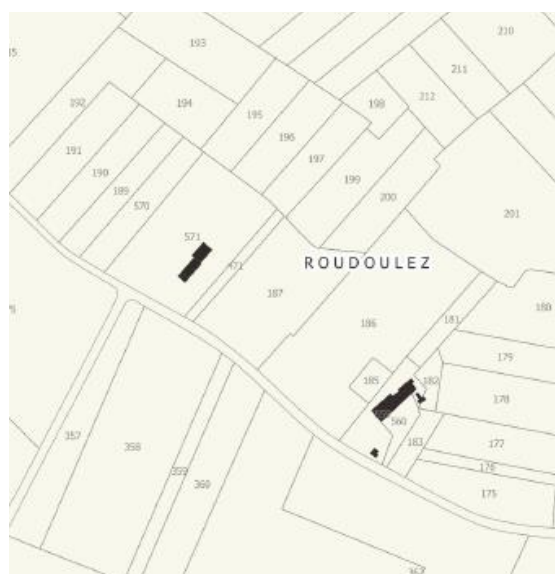
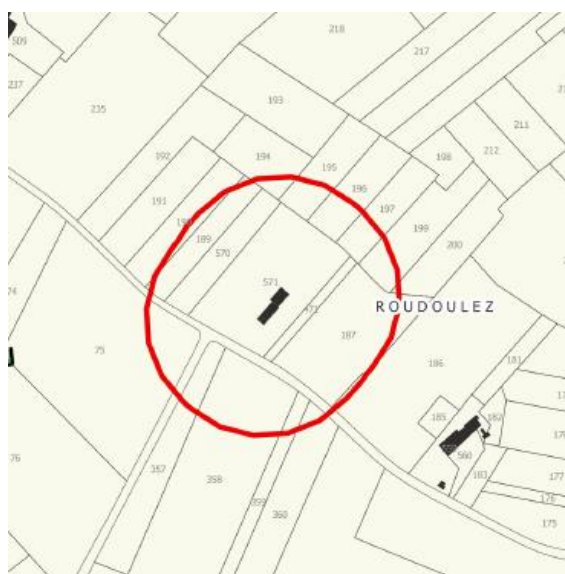
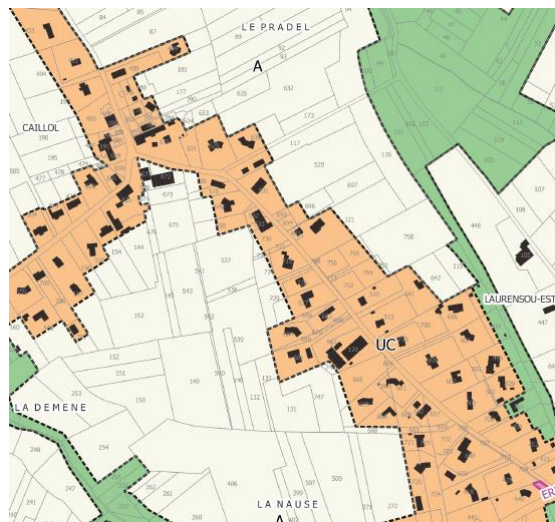
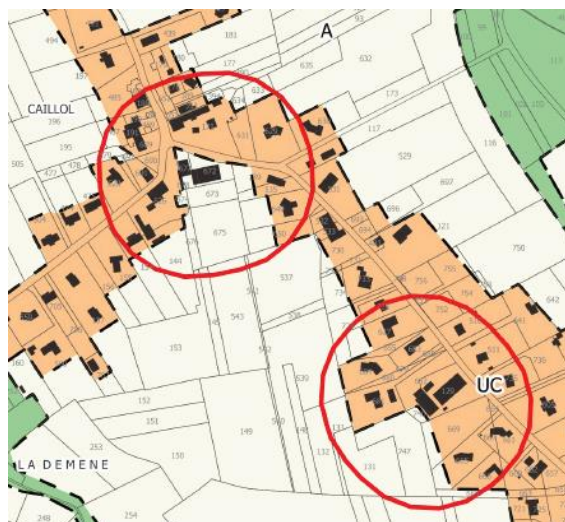


EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE – APRES







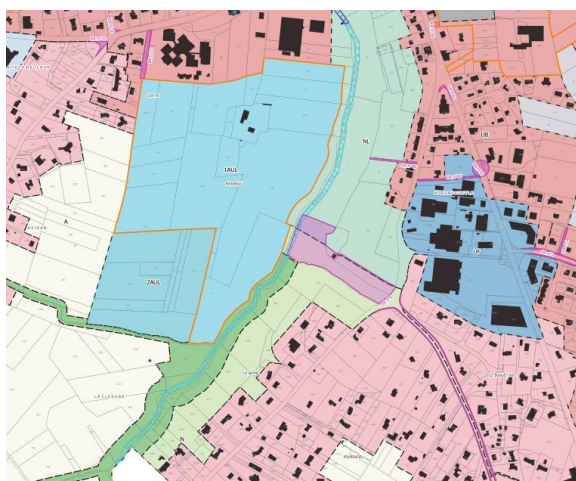
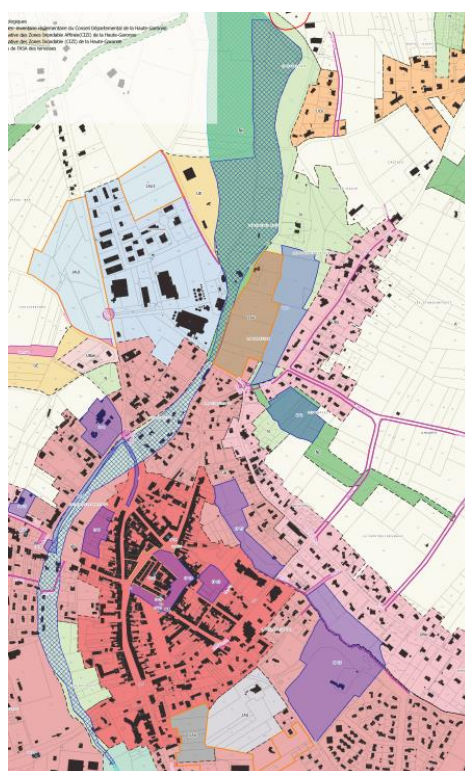
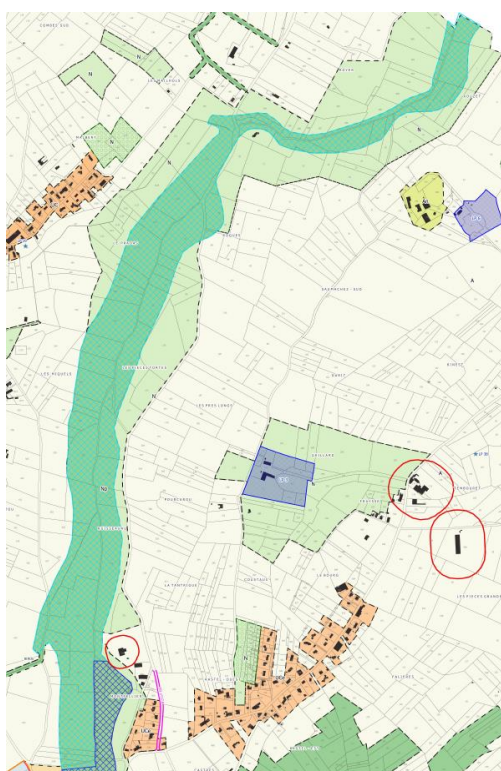


2.3. Correction de trame CIZI figurant au règlement graphique

Dans son courrier en date du 12 juin 2019, la Direction Départementale des Territoires au titre du contrôle de légalité rappelle qu'il est inutile de reporter sur le règlement graphique les deux contraintes, la CIZI et la CIZI affinée. Seule la CIZI affinée doit être retenue d'autant qu'elle apporte une information supplémentaire, la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), et définit les niveaux d'aléas associés.

L'objet de la modification consiste donc à répondre à cette observation. La trame CIZI est supprimée du règlement graphique au bénéfice du maintien de la CIZI affinée.

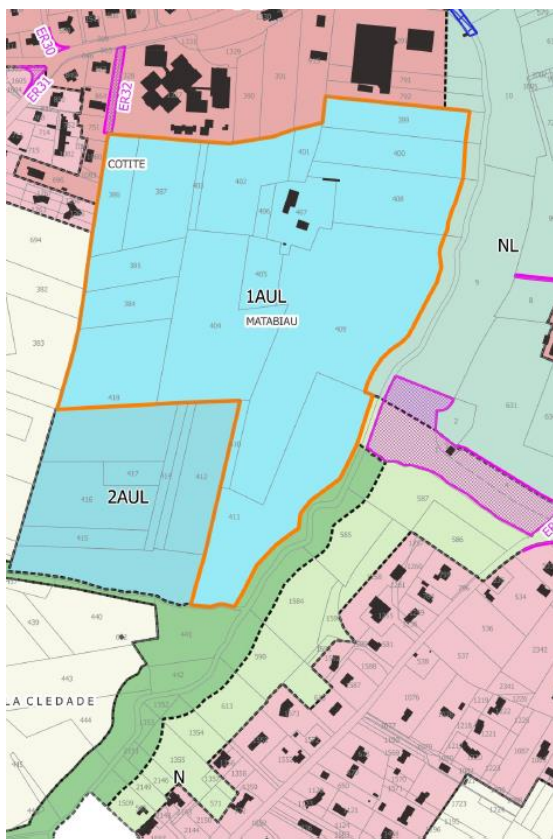
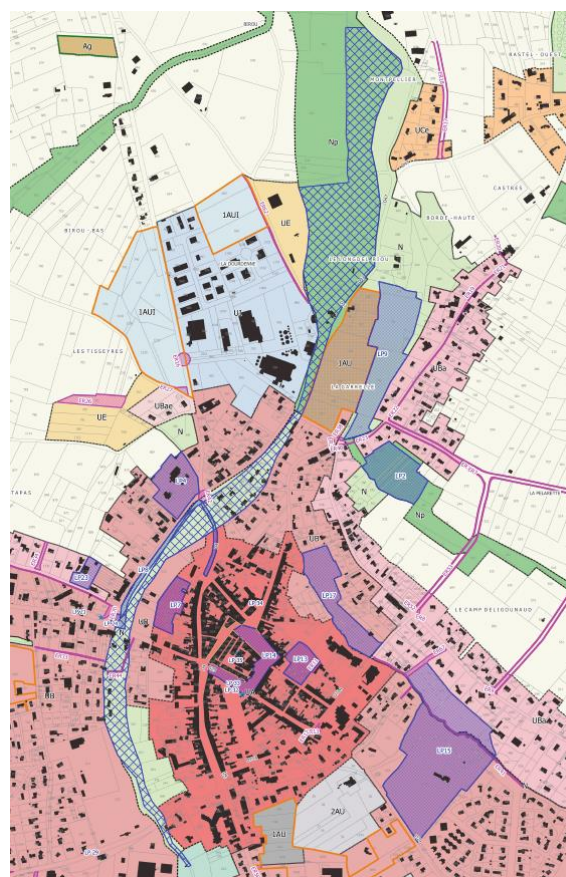
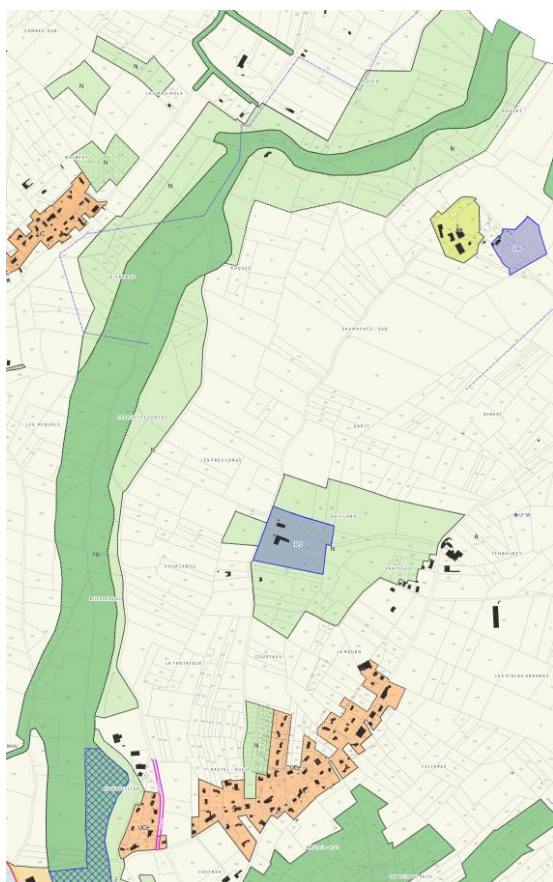
EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE – AVANT



Couche informative

- Zones archéologiques
- Zones humides- inventaire réglementaire du Conseil Départemental de la Haute-Garonne
- Carte Informatrice des Zones Inondable Affinée(CIZI) de la Haute-Garonne
- Carte Informatrice des Zones Inondable (CIZI) de la Haute-Garonne
- Canalisations de l'ASA des terrasses

EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE – APRES



Couche informative

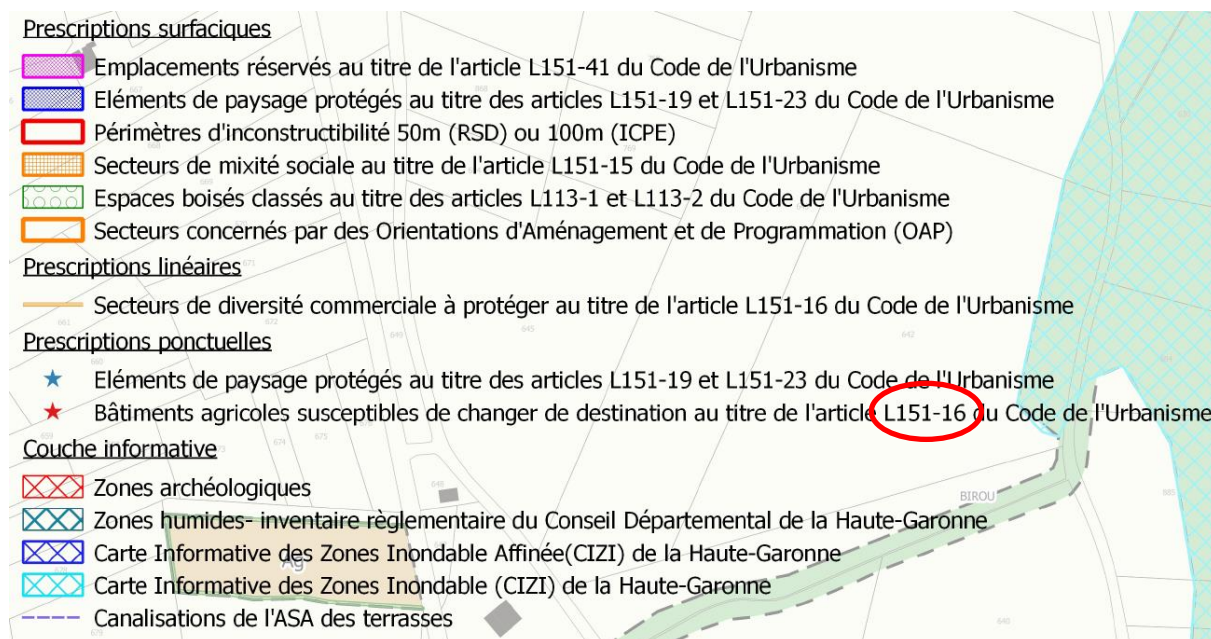
- Zones archéologiques
- Zones humides- inventaire réglementaire du Conseil Départemental de la Haute-Garonne
- Carte Informatrice des Zones Inondable Affinée(CIZI) de la Haute-Garonne
- Canalisations de l'ASA des terrasses

2.4. Correction d'une erreur matérielle dans la légende du règlement graphique

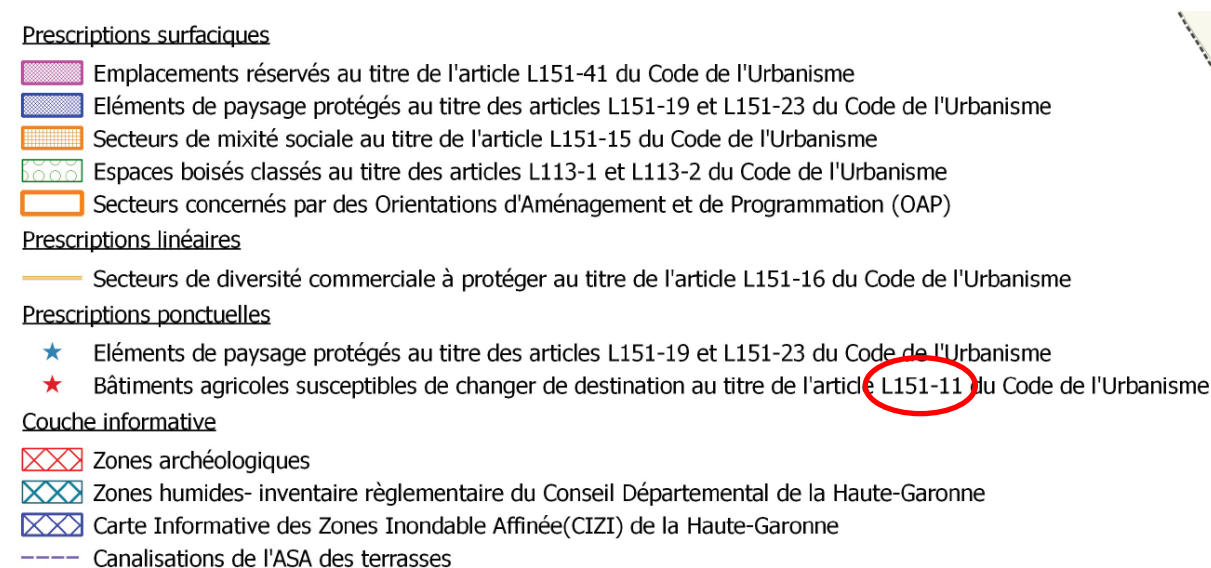
Lors de la révision du PLU, la commune a fait le choix d'inscrire des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle, conformément aux dispositions de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Dans la légende du règlement graphique, une erreur matérielle doit être corrigée concernant la référence à l'article du Code de l'Urbanisme qui porte sur le changement de destination. La mention à l'article L151-16 doit être remplacée par l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

EXTRAIT LEGENDE REGLEMENT GRAPHIQUE - AVANT



EXTRAIT LEGENDE REGLEMENT GRAPHIQUE - APRES



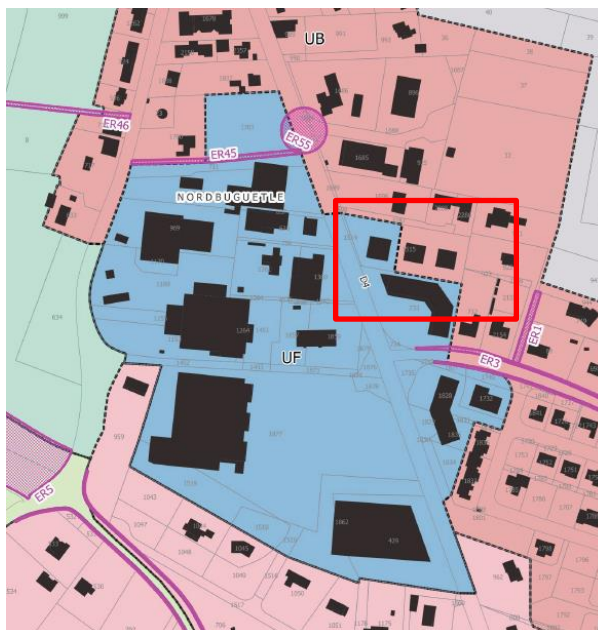
2.5. Evolution ponctuelle du périmètre de la zone UF du Buguet

Lors de la révision du PLU, les secteurs destinés aux activités commerciales ont été classés en zone UF assortie d'une réglementation adaptée. L'objet de la présente modification consiste à reclasser un bâtiment collectif d'habitation de la zone UF en zone UB. Il s'agit de la parcelle section OF n°1515.

EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE – AVANT



EXTRAIT REGLEMENT GRAPHIQUE – APRES



EXTRAIT PHOTO AERIEENNE (GEOPORTAIL)



3. Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

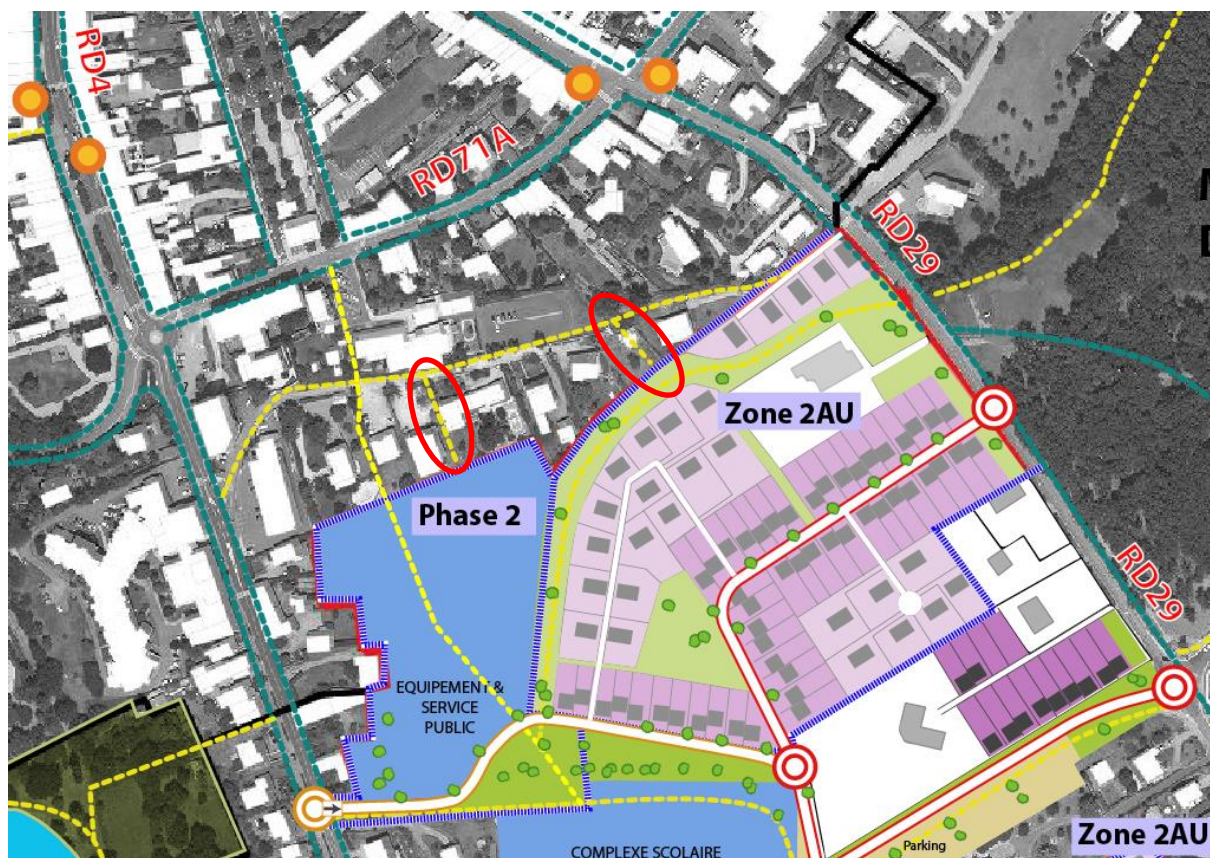


Lors de la révision du PLU, la commune de Fronton a engagé une réflexion globale sur le développement des modes actifs de déplacements. Pour cela, dans le plan de "déplacements verts" demandé par le SCOT Nord Toulousain et le Plan Global de Déplacements (PGD) initié dans le cadre de la révision générale du PLU, les mobilités douces ont été étudiées sur l'ensemble de la tâche urbaine principale en s'appuyant sur le réseau viaire existant et en cherchant à assurer des connexions douces d'un quartier à un autre et vers les équipements publics/centre-ville. Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique en faveur d'une mobilité optimale et durable pour tous, la commune de Fronton souhaite préciser les principes de déplacements doux définis dans le plan général des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Deux secteurs font l'objet d'une adaptation, le secteur « Centre-Ville » et le quartier « Lambic ».

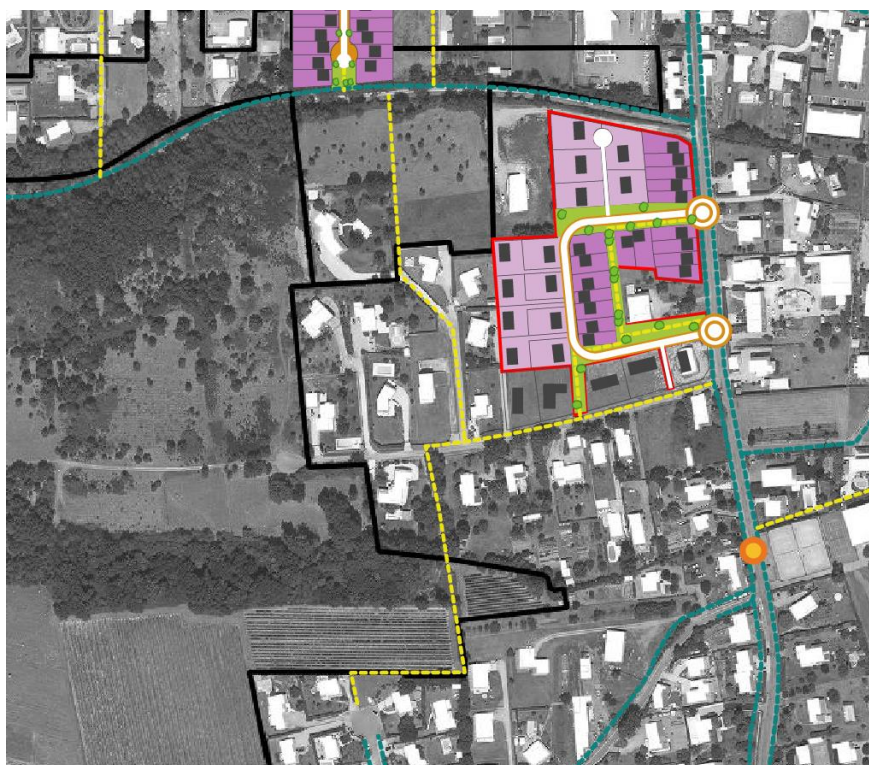
EXTRAIT OAP Centre-Ville – AVANT



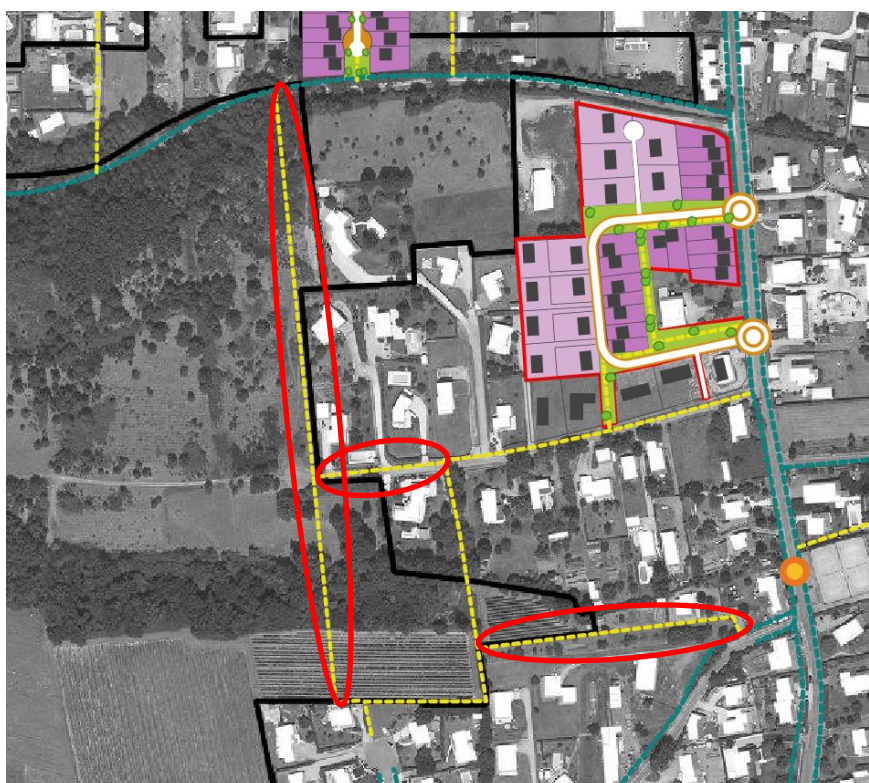
EXTRAIT OAP Centre-Ville – APRES



EXTRAIT OAP Centre-Ville – AVANT



EXTRAIT OAP Centre-Ville – AVANT



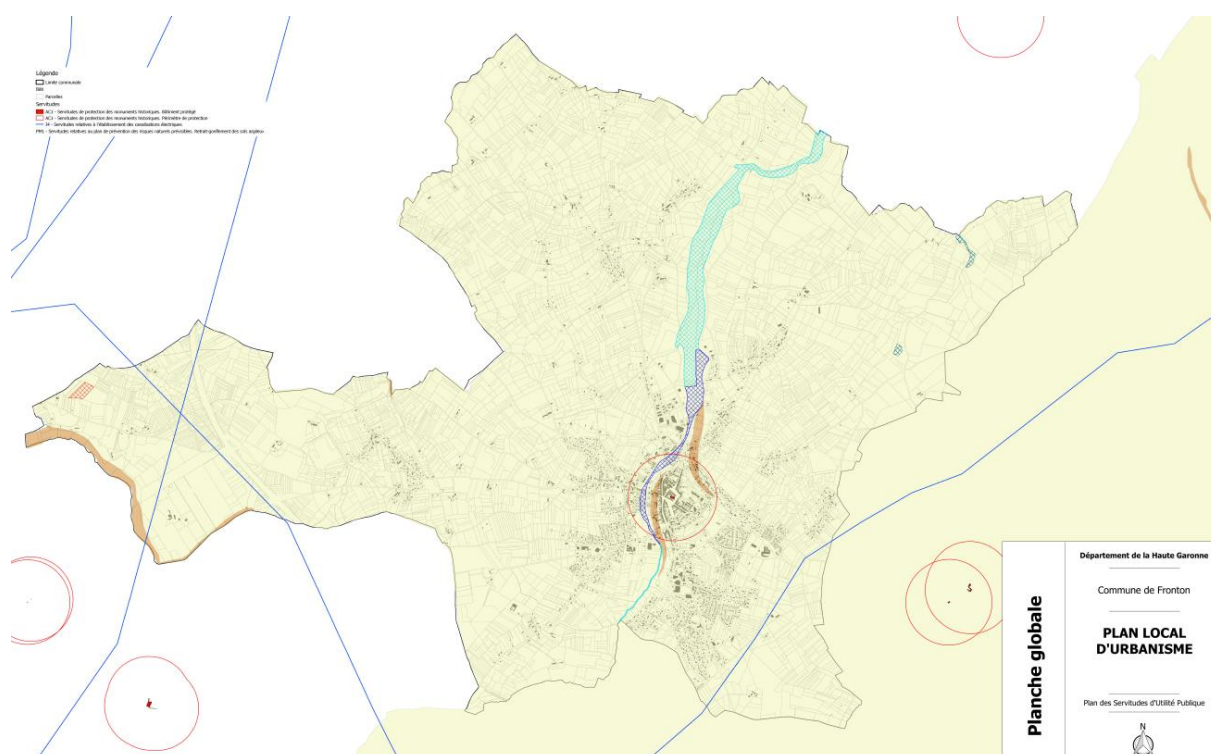
4. Les modifications apportées au plan des Servitudes d'Utilité Publique



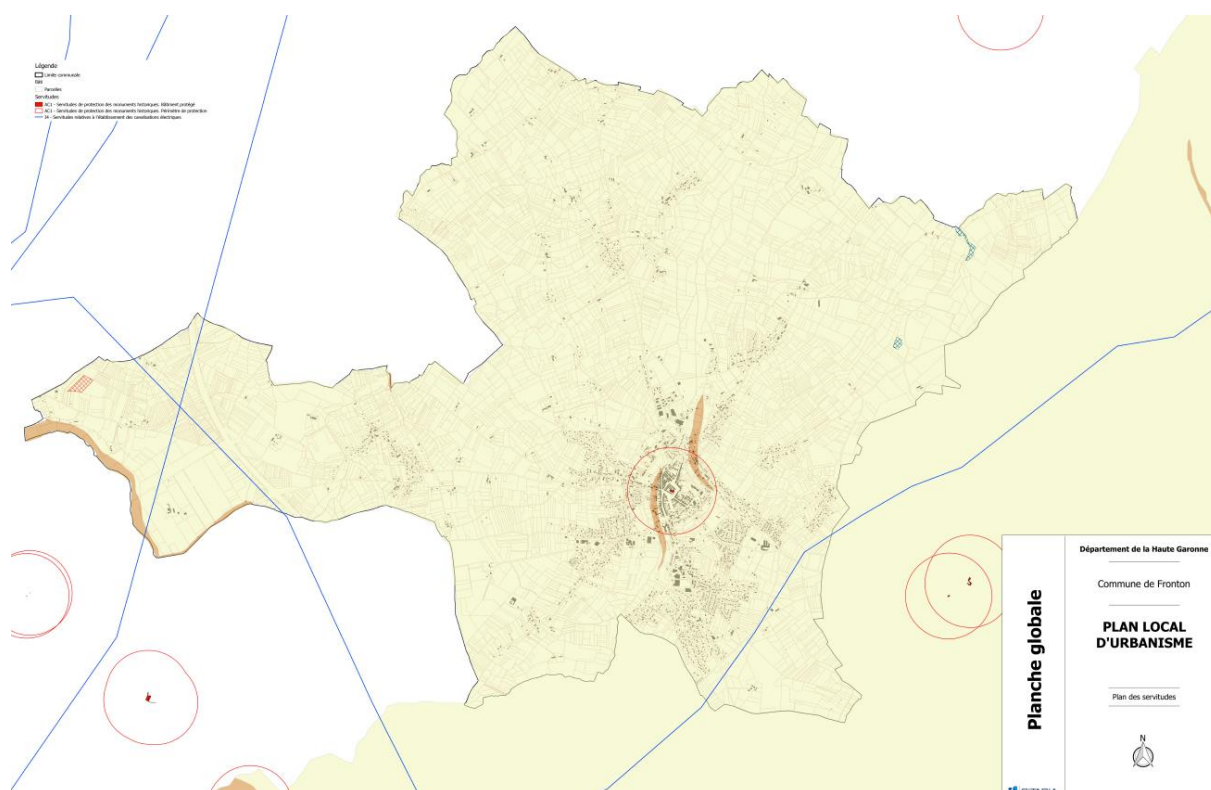
Dans son courrier en date du 12 juin 2019, la Direction Départementale des Territoires au titre du contrôle de légalité rappelle que la Carte Informatrice des Zones Inondables ne constitue pas une Servitude d'Utilité Publique (SUP) et ne doit en conséquence pas apparaître sur le plan des SUP annexé au dossier de PLU.

L'objet de la modification consiste donc à répondre à cette observation. La CIZI et la CIZI affinée sont supprimées du Plan des Servitudes d'Utilité Publique.

PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) – AVANT



PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) – APRES



III. Conclusions des modifications apportées par la modification n°1



1. Respect de l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme



La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fronton ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'est pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, conformément aux dispositions combinées des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme.



Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire, aux évolutions législatives récentes et répond positivement aux dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Comme exposé dans le préambule, cette modification respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie à l'article L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)) qui précisent que :

Extrait du Code de l'Urbanisme :

Article L153-41

« 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 ».

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

Article L153-43

« 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 ».

Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26 ».

2. Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification n°1 du PLU de Fronton est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexées au dossier de PLU approuvé en avril 2019.

La procédure de modification n°1 du PLU de Fronton est également compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT Nord Toulousain.

3. Respect des principes du développement durable des territoires

La présente modification n°1 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000)
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003)
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006)
- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010)
- la Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014)
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018)
- la Loi relative à l'Egalité et la Citoyenneté (2017)

4. Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle

Le projet de modification n°1 ne concerne pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur et le Code de l'Urbanisme.

5. Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement

5.1. Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages

Le champ d'application de l'évaluation environnementale est fixé aux articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En particulier, l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme dispose :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».



L'article R. 104-8 du même Code ajoute :



« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :



1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;



2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;



3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification n°1 du PLU de Fronton portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

- ne change pas les orientations définies par le PADD ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne constitue pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire et aux difficultés levées en termes d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

On peut considérer que l'adaptation du PLU de Fronton, résultant de sa modification n°1, ne génère pas d'impact et/ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement et la qualité des sites par rapport aux incidences évaluées dans le PLU initial approuvé le 25 avril 2019, conformément aux dispositions de l'article R. 153-1 du Code de l'urbanisme (régissant le contenu du rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale).

Il est rappelé que le territoire communal de Fronton ne comporte pas de site Natura 2000. En conséquence, les adaptations du PLU issues de sa modification n°1 ne permettent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, d'une part, et elles ne prévoient que des changements, qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, d'autre part.

Par suite, les adaptations du PLU de Fronton présentées ci-avant sont soumises à l'autorité environnementale (MRAE) dans le cadre de la saisine d'examen au cas par cas qui décidera de dispenser ou de déclencher une évaluation environnementale de la présente procédure de modification n°1 du PLU de Fronton.



IV. Déroulement de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fronton



1. La procédure de modification de droit commun d'un PLU est régie par l'article L. 153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme.



2. Ainsi, les principales étapes de la procédure de modification d'un PLU sont les suivantes :



- Engagement de la procédure à l'initiative du Maire de Fronton (compétent en matière de plan local d'urbanisme), Monsieur CAVAGNAC Hugo, par délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2019.
 - Le Conseil Municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation.
 - Les modalités de concertation ainsi définies sont les suivantes :
 - Installation d'un panneau d'exposition en Mairie présentant conjointement les trois procédures d'évolution du PLU engagées simultanément ;
 - Insertion dans le bulletin municipal d'un article présentant ce projet ;
 - Insertion dans la page urbanisme du site internet de la collectivité des pièces de la procédure et d'une présentation de ce projet ;
 - Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en Mairie.
- Monsieur le Maire de la commune de Fronton établit le projet de modification.
- Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées et personnes publiques consultées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.
- Notification du projet de modification du PLU à l'autorité compétente en matière d'Environnement, la MRAE, dans le cadre d'une saisine pour un examen au cas par cas.
- Arrêté du Maire de la commune de Fronton, Monsieur CAVAGNAC Hugo, organisant l'enquête publique. Cet arrêté est publié quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête.
- Déroulement de l'enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
 - Mise à disposition du public du projet de modification associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, pendant un mois, en mairie de Fronton aux heures et jours habituels d'ouverture ;
 - Possibilité pour le public de consigner ses observations et contre-propositions dans un registre d'enquête ou de les faire parvenir au commissaire enquêteur par courrier/courriel avant la clôture de l'enquête ;
 - Possibilité pour le public de rencontrer le commissaire enquêteur, lors de ses permanences, qui seront listées sur l'arrêté organisant l'enquête publique.



- Dans les huit jours suivant la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dresse un procès-verbal de synthèse des observations du public, transmis à la Commune de Fronton. La commune a quinze jours pour présenter ses observations.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU de Fronton, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de la commune de Fronton.
- La délibération approuvant la modification n°1 du PLU de Fronton devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.

3. Il est précisé que la commune de Fronton est responsable de la procédure de modification n°1 du PLU.

La procédure de modification n°1 du PLU n'est pas soumise à concertation préalable et n'a pas fait l'objet de concertation avant l'enquête publique.

L'objet de l'enquête publique et les caractéristiques les plus importantes du projet portent sur les adaptations du PLU de Fronton telles que décrites dans la présente notice, à savoir :

Les modifications portent sur :

▪ REGLEMENT ECRIT

- Revoir les seuils de constructions pour les extensions limitées des constructions existantes et annexes établis en zones UBae et UCe, qui apparaissent comme trop restrictives et sans pour autant remettre en cause ce classement spécifique lié à une problématique d'adduction en eau potable ;
- Réinterroger les règles d'emprise au sol des constructions dans les zones UC tout en veillant à un développement urbain maîtrisé et encadré dans ces secteurs d'habitat diffus ;
- Repréciser, ponctuellement pour les zones UI et 1AUI, les règles de recul d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Amender le règlement applicable dans les zones UI et 1AUI pour encourager à la fois une densification des espaces économiques et destinés à l'accueil de nouveaux emplois et encourager parallèlement un traitement paysager des espaces libres dédiés au stationnement ;
- Corriger les règles écrites en matière de gestion des eaux pluviales pour appliquer avec plus de justesse les dispositions du schéma communal de gestion des eaux pluviales ;
- Clarifier et préciser les exigences concernant l'aspect extérieur des constructions en zones U, AU, A et N ;
- Alléger les exigences et simplifier les règles de stationnement définies dans les zones U et AU ;
- Supprimer les dispositions permettant la réalisation de logements de fonction au sein des zones d'activités économiques ;

- Amender la rédaction de l'article 2 des zones A et N pour autoriser ponctuellement les abris pour animaux de loisirs et préciser les dispositions applicables aux campings à la ferme ;
- Ponctuellement, et notamment au regard d'une relecture attentive du règlement écrit, il pourra être apporté quelques correctifs mineurs complémentaires, visant à assouplir, corriger légèrement ou rendre plus explicites les règles écrites en zones urbaines ou à urbaniser.



▪ **REGLEMENT GRAPHIQUE**

- Solutionner une difficulté ponctuelle rencontrée en zone UF (destinée aux projets commerciaux) en revoyant le contour de la zone pour exclure une parcelle résidentielle ;
- Apporter les évolutions nécessaires aux emplacements réservés (numérotation et dénomination) ;
- Supprimer graphiquement les périmètres d'inconstructibilité autour des exploitations agricoles et viticoles soumises à la réglementation sanitaire départementale (RSD) ou aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et renvoyer à la réglementation en vigueur en la matière ;

▪ **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Apporter des compléments et/ou modifications au « plan vert » de circulation imposé par le SCOT dans les documents d'urbanisme locaux et retranscrit dans le plan général des OAP.

▪ **ANNEXES RELATIVES AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

- Supprimer l'information relative à la Carte Informative des Zones Inondables (CIZI) qui ne constitue pas une Servitude d'Utilité Publique.

4. La procédure de modification n°1 du PLU de Fronton ne porte pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère.

La modification n°1 PLU de la commune de Fronton ne porte pas atteinte aux zones agricoles, aux zones naturelles et aux espaces boisés classés. Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.