DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE LAPEYROUSE-FOSSAT

P.L.U.

1ère Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

1. Note de présentation

1.1 Exposé des motifs

Modification du P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1.1

A. PREAMBULE 3

I. Cadre législatif 3

II. Le Plan Local d'Urbanisme de Lapeyrouse-Fossat 4

I. L'objet de la modification simplifiée du PLU de la commune de Lapeyrouse-Fossat 4

B. EXPOSE DES MOTIFS 5

I. Le contexte communal 5

1. L'accessibilité territoriale 5
2. La dynamique démographique 6
3. Le SCoT Nord Toulousain 7

II. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU 10

1. Modification de la règle encadrant le coefficient d'emprise au sol en zone UC 11

III. Compatibilité avec le PLH 13

IV. Compatibilité avec le PADD 13

V. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement 14

1. Rappel des objectifs 14
2. Evolutions dans le PLU 14
3. Paysage et patrimoine 14
4. Richesses écologiques 14
5. Gestion de la ressource en eau 14
6. Climat et énergie 14
7. Risques et nuisances 14

A. Préambule

I. Cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même fixe les règles d'occupation des sols.

Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures permettant de faire évoluer les documents d'urbanisme.

Dans ce cadre les articles L153-45 du Code de l'Urbanisme réglementent la procédure de modification simplifiée des PLU :

« Article L153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. ».

« Article L153-47 :

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

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

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

II. Le Plan Local d'Urbanisme de Lapeyrouse-Fossat

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lapeyrouse-Fossat est en vigueur depuis le 6 mai 2015. Le document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions.

La 1ère modification de droit commun, la 1ère révision allégée et la 2ième révision allégée du PLU ont été approuvées le 21 mars 2019. La 2ième modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 24 mai 2022.

I. L'objet de la modification simplifiée du PLU de la commune de Lapeyrouse-Fossat

Le PLU en vigueur a fait l'objet de procédures d'évolutions ponctuelles depuis son approbation et d'une procédure de révision générale. Elle est mise en stand-by pour l'heure, du fait d'un contexte général difficile à appréhender clairement (application de la Loi Climat et résilience, révision du SCOT, …).

Aussi, afin de pouvoir répondre à quelques nécessités d'évolution du PLU dont le caractère urgent ne permet pas d'attendre l'aboutissement de la révision générale, la Commune souhaite faire évoluer ce document. Elle s'est donc engagée dans une procédure de modification de droit commun. En parallèle, par arrêté en date du 03 juillet 2024, le conseil municipal a prescrit la première modification simplifiée de son PLU, dont l'objectif est le suivant :

- **Modifier la règle encadrant le coefficient d'emprise au sol en zone UC.**

Cette procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD et notamment l'objectif de population à l'horizon 2030 tel que précisé dans le PLU actuellement en vigueur,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- N'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune de Lapeyrouse-Fossat répondent au cadre règlementaire régissant les modifications simplifiées de PLU.

B. Exposé des motifs

I. Le contexte communal

1. L'accessibilité territoriale

Lapeyrouse-Fossat est une commune du département de la Haute-Garonne, située à une quinzaine de kilomètres au nord-est de Toulouse.

Le territoire, situé dans l'aire urbaine toulousaine est positionné entre les autoroutes A62 (axe Toulouse Bordeaux) et A68 (axe Toulouse Albi). Les principaux axes de desserte de Lapeyrousse-Fossat, depuis Toulouse, sont ainsi la D888, qui relie Toulouse et Montastruc-La-Conseillère et la A68, ralliée via l'échnageur n°2.

La disponibilité et la proximité de ces axes de communication, dont certains structurants, confèrent à Lapeyrouse-Fossat une accessibilité facilitée et une position privilégiée, fortement polarisée par Toulouse.

Selon l'INSEE, la commune est catégorisée comme une commune de la couronne, dont le pôle principal d'attraction est Toulouse. Si Lapeyrouse-Fossat est encore jouxtée de communes « de la couronne », la ceinture formée par celles-ci s'amenuise. Si le pôle de Toulouse poursuit sa croissance, la commune pourrait ainsi à terme être intégrée à la catégorie des autres communes du pôle principal.

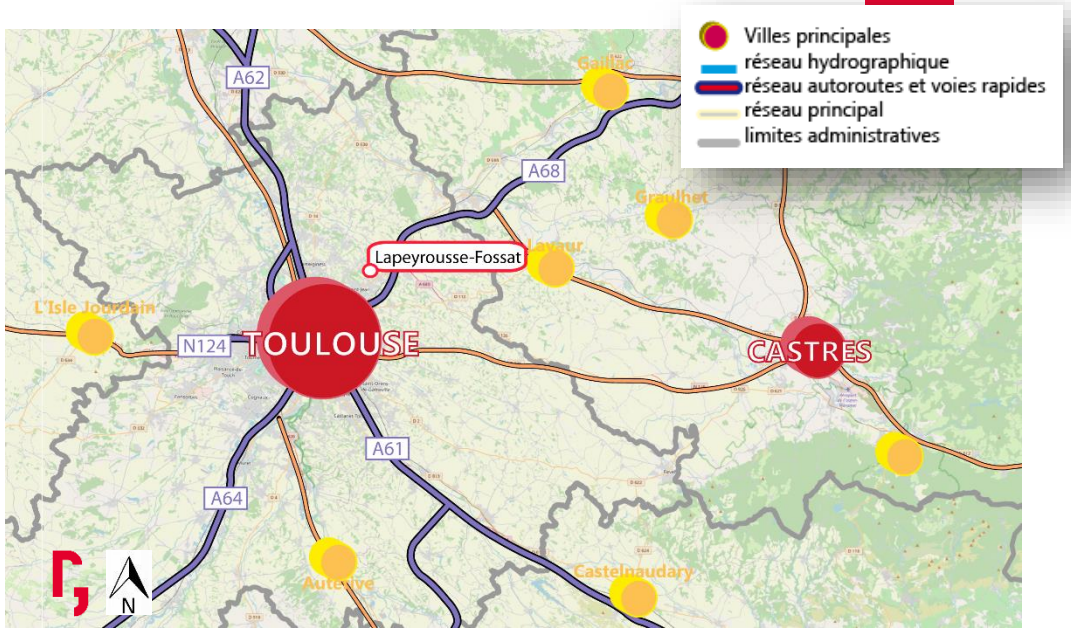

Figure 1 : Positionnement de Lapeyrouse-Fossat à l'échelle régionale, réalisation Paysages

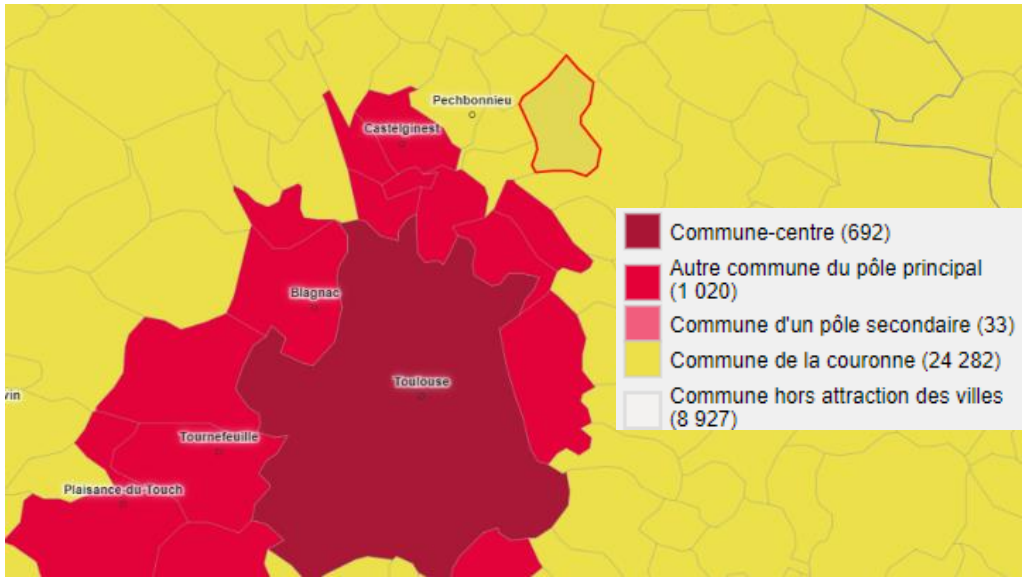

Figure 2 : Zonage des aires d'attraction des villes en 2020, source : Géoclip

2. La dynamique démographique

La dynamique locale se traduit par une évolution démographique globalement constante depuis la fin des années 1970.

Cette dynamique est portée exclusivement par l'accueil de population. Bien que le solde naturel de Lapeyrouse-Fossat soit également positif depuis la fin des années 1960, c'est bien l'arrivée de nouveaux habitants qui porte la croissance communale. Assez intense jusqu'en 2009, avec une hausse annuelle moyenne de la population communale d'environ 50 habitants, le rythme s'est atténué ensuite quoique la dynamique soit restée positive.

Le parc de logements a globalement suivi la même tendance et ce, de manière plus marquée qu'en ce qui concerne l'accueil de nouveaux habitants (entre 1968 et 2020, le nombre de résidences principales a été multiplié par 7,4, et le nombre d'habitants par 4,8). Cette hausse plus importante du nombre de résidences principales est cependant à mettre aussi en corrélation avec le phénomène généralisé de diminution de la taille des ménages. En effet, entre 1968 et 2020, le nombre de personnes par ménage est passé de 3.9 occupants à 2.5 occupants.

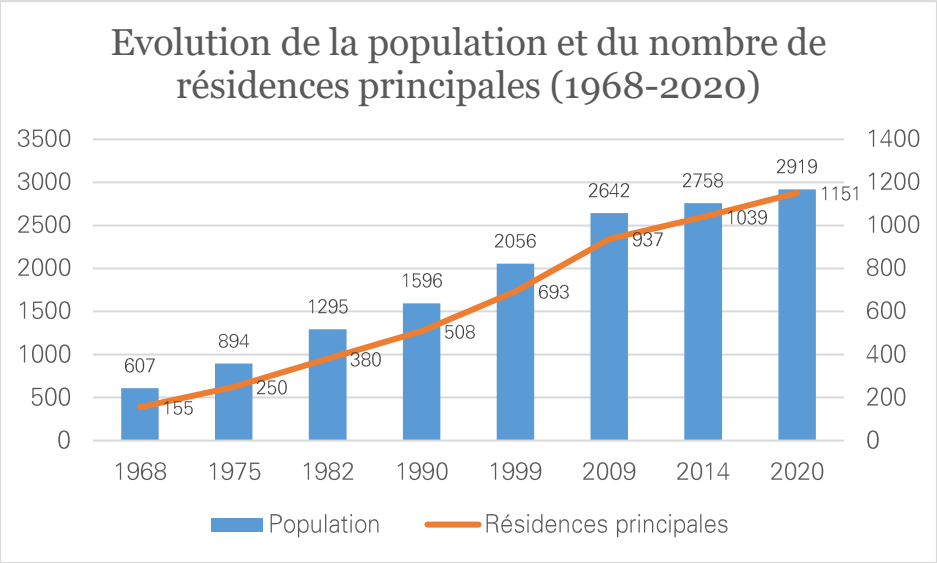

Figure 3 : Évolution démographique et évolution du nombre de résidences principales de Lapeyrouse-Fossat, source : Insee, réalisation Paysages

3. Le SCoT Nord Toulousain

Le SCoT Nord-Toulousain, est un document de planification élaboré à l'échelle de de 66 communes et 4 communautés de communes, au Nord de la métropole Toulousaine. Le territoire du SCoT s'étend sur 891 km². La version applicable a été approuvée en juillet 2012. Une modification du SCOT a été approuvée en décembre 2016, une modification simplifiée et une révision générale sont en cours pour intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience.

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

- ✓ **AXE 1 : Modeler un territoire plus accueillant, plus attractif et autonome**
  - Orientation 1 : développer, aménager et construire « durablement »
  - Orientation 2 : Autonomiser et rendre plus attractif les cinq bassins de vie
  - Orientation 3 : Accueillir 35 000 habitants supplémentaires d'ici 2030
  - Orientation 4 : Encadrer la construction de 20 000 logements pour 2030
  - Orientation 5 : Economiser le foncier et délimiter clairement espaces ruraux et urbains
- ✓ **AXE 2 : Préserver les richesses identitaires rurales du Nord Toulousain**
  - Orientation 1 : Préserver la place de l'agriculture
  - Orientation 2 : Protéger et développer la biodiversité
  - Orientation 3 : Mettre en valeur du paysage et du patrimoine
  - Orientation 4 : Protéger l'environnement de la pollution, des risques naturels et technologiques
  - Orientation 5 : Optimiser la gestion des ressources naturelles
- ✓ **AXE 3 : Développer de nouvelles solutions multimodales de transports**
  - Orientation1 : Renforcer les infrastructures de communications
  - Orientation 2 : Développer l'usage des transports en commun
  - Orientation 3 : Améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire
  - Orientation 4 : Développer et encourager les pratiques multimodales pour fluidifier le trafic et faire baisser la pollution
  - Orientation 5 : Développer et sécuriser les modes de transports « doux » et l'accessibilité pour tous
- ✓ **AXE 4 : Construire un développement économique durable**
  - Orientation 1 : Déterminer les territoires d'accueil économique
  - Orientation 2 : Accueillir 14 000 emplois supplémentaires d'ici 2030 et atteindre le ratio d'un emploi pour 3,5 habitants au lieu de 4,2,
  - Orientation 3 : Mettre en place des stratégies de développement performantes, adaptées à chaque territoire et définir des filières de qualité

- Orientation 4 : Renforcer et diversifier l'offre commerciale, les services et les infrastructures des cinq bassins de vie pour les rendre plus autonomes.

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

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

- ✓ De Cadours,
- ✓ De Save et Garonne,
- ✓ Du Frontonnais,
- ✓ Du Val d'Aïgo,
- ✓ **Des Côteaux du Girou, auquel appartient Lapeyrousse-Fossat**.

Dans ce cadre, le PLU de Lapeyrousse-Fossat et ses évolutions doivent être compatibles avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant la commune.

D'une façon générale, les orientations spécifiques à intégrer dans le cadre du développement communal peuvent être de deux ordres (non exhaustifs) :

Liées au développement urbain :

- Un objectif de 1650 logements à produire pour les communes du bassin de vie des Coteaux du Girou (hors pôles),
- Un objectif de consommation maximum de 52 ha dans les nouvelles zones urbaines mixtes entre 2011 et 2030 pour la commune de Lapeyrouse-Fossat,

Liées à la protection du maillage écologique :

- Des espaces naturels remarquables et de qualité notable à protéger,
- Des continuités écologiques vertes à préserver.

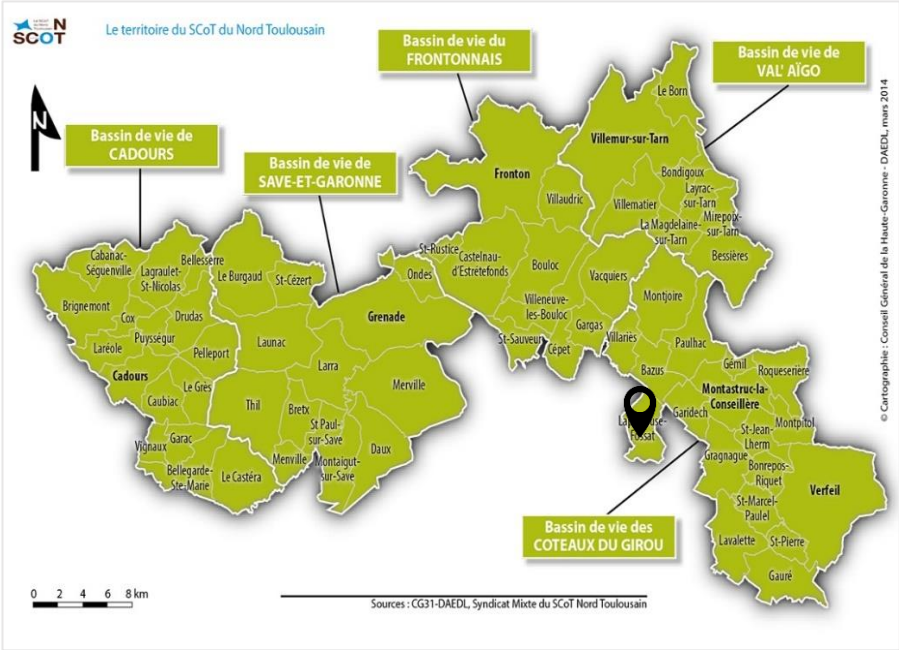

Figure 4 : Le territoire du SCoT Nord-Toulousain, source http://www.scot-nt.fr/

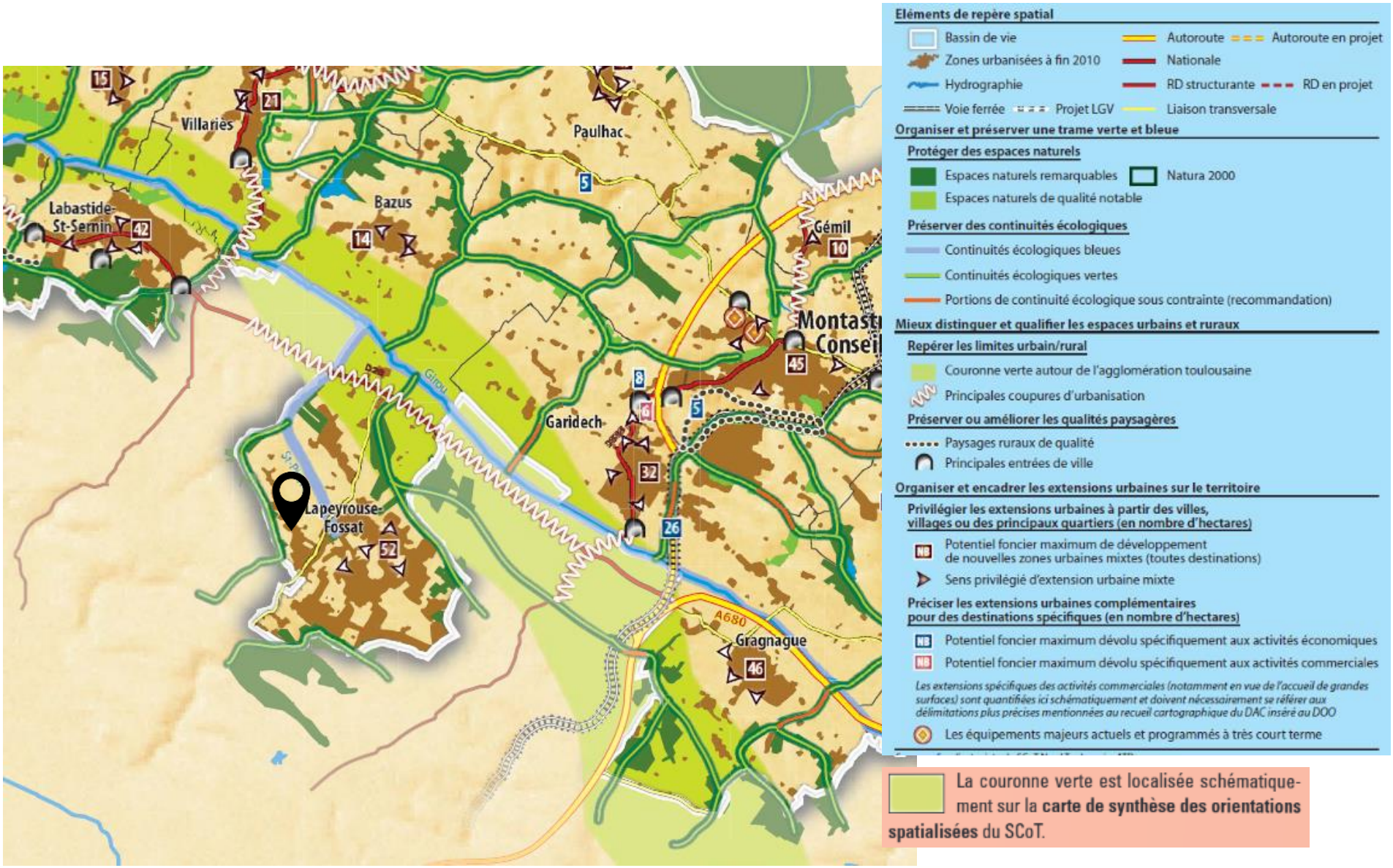

Figure 5 : Extrait du document graphique de synthèse des orientations spatialisées du SCoT, source : DOO SCoT Nord Toulousain

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

Dans le cadre de la 1ère modification simplifiée de son PLU, la commune poursuit l'objectif suivant, détaillé ultérieurement :

- **Modification de la règle encadrant le coefficient d'emprise au sol en zone UC**.

La municipalité identifie la nécessité d'effectuer une adaptation du règlement spécifique et unique pour corriger l'imperfection du document en vigueur.

Cet ajustement règlementaire et technique mineur est précisé dans l'arrêté.

Pour faciliter la compréhension des modifications, un code couleur a été mis en place :

- en vert les ajouts par rapport au document (OAP, règlement écrit) du PLU en vigueur,
- ~~et en rouge barré~~ ce qui est retiré par le biais de la procédure de modification.

1. Modification de la règle encadrant le coefficient d'emprise au sol en zone UC

La commune souhaite apporter une précision au règlement écrit en raison d'une difficulté d'appréciation d'une règle établie lors de la deuxième modification du PLU.

Il s'agit de repréciser plus explicitement le point de départ de calcul d'une règle destinée à offrir plus de souplesse et de tolérance quant à la construction d'extensions ou annexes à des bâtiments existants en zone UC. Le coefficient d'emprise au sol sur cette zone ayant été volontairement fixé à un niveau faible afin de limiter la multiplication de nouveaux logements dans des secteurs éloignés du bourg et pour la plupart non desservis par le réseau d'assainissement collectif (une distinction d'emprise ayant été faite en fonction du raccordement à l'assainissement).

Cette disposition, visant à autoriser des extensions et annexes de dimension modérée, pour des bâtiments ayant déjà atteint et dépassé les droits à construire, a été rédigée lors de la précédente modification du PLU de telle manière que son point de départ ne correspond pas aux intentions de la Commune.

Pour précision, l'arrêté de prescription de la seconde modification du PLU visait à *« ajuster les règles en zone UC afin de reformuler celles relatives à la constructibilité qui s'avèrent excessivement restrictives actuellement (notamment en matière d'emprise au sol) […] ».*

En effet, la Municipalité entendait ouvrir ce droit pour toutes les personnes qui auraient dépassé l'emprise au sol maximum à la date d'entrée en vigueur de la dernière modification du PLU (en 2022). Or, telle que rédigée, cette règle s'apprécie à la date de l'entrée en vigueur de la révision du PLU, soit en 2015. Cela pose alors concrètement des difficultés pour les pétitionnaires dont les projets d'évolutions sont aujourd'hui bloqués.

Plus précisément, cette disposition visant à autoriser des extensions et annexes de dimension modérée, pour des bâtiments ayant déjà atteint et dépassé les droits à construire, reste bloquante pour certains pétitionnaires ayant édifié ou agrandi leur bâtiment dans les années qui ont précédé la modification du PLU. Telle que rédigée, cette règle s'apprécie à la date de l'entrée en vigueur de la révision du PLU, soit en 2015, ce qui ne correspondait pas exactement au souhait municipal.

Il s'agit donc de reprendre spécifiquement la rédaction du règlement écrit sur ce point et étendre ce droit pour toutes les personnes qui auraient dépassé l'emprise au sol maximum à la date d'entrée en vigueur de la dernière modification du PLU (en 2022) qui a été l'occasion d'écrire cette disposition règlementaire.

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES […]

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles sont implantées à une distance de la crête de berge d'un ruisseau au moins égale à 10 mètres et respectent les conditions ci-après :

[…]

Les annexes à usage d'habitation dans la limite de 30 m² de surface plancher par unité foncière.

Concernant les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la deuxième modification du PLU (24 mai 2022) ~~du présent PLU (6 mai 2015)~~, et dépassant les règles d'emprise au sol maximale (se référer à la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales) fixées à l'article UC-9, sont autorisées :

- *Une extension maximale de 40m² de la surface de plancher initiale et dans la limite de 48m² d'emprise au sol à la date d'approbation ~~du PLU~~ de la deuxième modification du PLU, sans changement de destination.*
- *Dans tous les cas, cette extension maximale n'est possible qu'une seule fois.*
- *Une seule annexe aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation ~~du PLU~~ de la deuxième modification du PLU à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m²*
- *Les piscines.*

[…]

ARTICLE UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale (se référer à la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales) est limitée à 15% de l'unité foncière dans la mesure où la construction projetée est raccordée à l'assainissement collectif.

L'emprise au sol maximale (se référer à la définition de l'emprise au sol dans les dispositions générales) est limitée à 5% de l'unité foncière pour les terrains desservis en assainissement individuel.

<u>Pour les terrains desservis en assainissement individuel :</u>

- *En cas de construction existante à l'approbation ~~du PLU~~ de la deuxième modification du PLU (24 mai 2022) et atteignant le seuil d'emprise au sol maximale, des extensions mesurées peuvent néanmoins être autorisées dans le respect des règles précisées à l'article UC-2. »*

III. Compatibilité avec le PLH

La présente modification simplifiée, par les objets qu'elle traite, n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité du document avec le PLH dans la mesure où elle ne modifie aucunement les objectifs de productions de logements mais s'attache à modifier une disposition reglementaire en zone UC et ajuster le règlement écrit.

IV. Compatibilité avec le PADD

Selon le code de l'urbanisme, « les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace ».

Les évolutions portées par la procédure de modification doivent rester compatible avec le PADD.

Le PADD est organisé en 3 grandes axes :

- *Lapeyrouse-Fossat : une identité rurale à préserver et une porte du Nord Toulousain à valoriser*
- *Conforter la vocation résidentielle de Lapeyrouse-Fossat au sein du bassin de vie des Coteaux du Girou et engager un nouveau mode de développement urbain*
- *Accompagner la vocation résidentielle de Lapeyrouse-Fossat par une démarche complémentaire en matière de développement économique et d'organisation des équipements et déplacement*

ACCOMPAGNER LA VOCATION RESIDENTIELLE DE LAPEYROUSE-FOSSAT PAR UNE DEMARCHE COMPLEMENTAIRE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'ORGANISATION DES EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENT

Favoriser une urbanisation qualitative, économe en espace et resserrée autour du bourg de Lapeyrouse :

- Produire, aménager des espaces urbains maîtrisés, de qualité et durables :
  - Favoriser un développement urbain harmonieux et qualitatif

La rectification de la règle encadrant le coefficient d'emprise au sol en zone UC participe de cet objectif puisqu'elle vise à autoriser des extensions et annexes de dimension modérée, pour des bâtiments ayant déjà atteint et dépassé les droits à construire à la date d'entrée en vigueur de la modification l'ayant induite. La zone UC, à dominante pavillonnaire, correspond aux extensions en lisière de la partie agglomérée et aux extensions linéaires de l'urbanisation. Sa vocation est essentiellement résidentielle, permettre des extensions de dimensions modérées sera vecteur de qualité de vie pour ses habitants qui pourront ainsi adapter leur bien et ainsi se l'approprier.

V. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

1. Rappel des objectifs

La présente modification simplifiée a pour objectif de :

- **Modifier la règle encadrant le coefficient d'emprise au sol en zone UC.**

2. Evolutions dans le PLU

Cet objectif induit la modification ponctuelle des articles UC.2 ET UC 9 du règlement écrit. Les autres pièces règlementaires restent inchangées.

3. Paysage et patrimoine

La modification du règlement écrit n'a pas d'interaction directe sur la préservation de la qualité patrimoniale communale, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

4. Richesses écologiques

La modification du règlement écrit n'a pas d'interaction directe sur la richesse écologique, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

5. Gestion de la ressource en eau

La modification du règlement écrit n'a pas d'interaction directe sur la ressource en eau, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

6. Climat et énergie

La modification du règlement écrit n'a pas d'interaction directe sur l'énergie et le climat. L'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

7. Risques et nuisances

Les évolutions apportées dans le cadre de la modification simplifiée n'aggraveront pas les risques, ni n'en provoqueront de nouveaux.