

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

1<sup>ère</sup> Modification  
simplifiée

Département de la Haute-Garonne  
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

## Commune de Fourquevaux

### 1.3 Notice explicative



PLU approuvé le 30 mars 2017



Elaboré avec l'appui technique  
du Service Urbanisme et  
Développement du Territoire du  
SICOVAL



Mairie de Fourquevaux 24 bis rue Jean-Paul  
Laurens 31 450 Fourquevaux  
Tél : 05 61 81 05 97 / Fax : 05 61 81 41 42



## SOMMAIRE

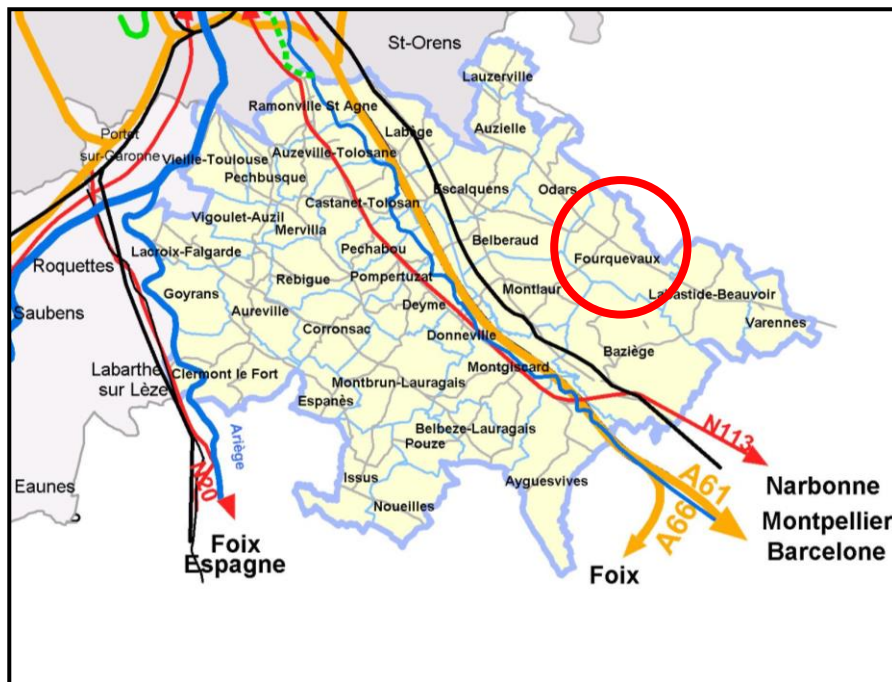
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>I. PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>II. PROCEDURE</b> .....	<b>5</b>
<b>III. CALENDRIER</b> .....	<b>6</b>
<b>IV. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET LES DISPOSITIONS RETENUES</b> .....	<b>7</b>
<b>V. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>10</b>
<b>VI. CONCLUSION</b> .....	<b>12</b>

## I. PREAMBULE

La commune de Fourquevaux, d'une superficie de 1 003 hectares et d'une population de 744 habitants en 2015, est située au Sud-est de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL.

Son territoire est limité par :

- Belberaud, Montlaur et Odars à l'Ouest,
- Baziège au Sud,
- Prèserville au Nord,
- Labastide-Beauvoir à l'Est.



La commune est marquée par un relief entaillé notamment par la vallée de la Marcaissonne.

Le territoire présente un paysage de coteaux structurés par les cours d'eau et au caractère agricole affirmé. Son cadre de vie et la proximité de pôles de développement en font une commune attractive.

Le tissu urbain se compose du centre ancien et ses extensions plus ou moins récentes ainsi que de hameaux qui se sont principalement développés le long de la RD2. La commune dispose par ailleurs d'une zone d'activité implantée en bordure de la RD2 qui n'est aujourd'hui pas remplie et constitue le principal pôle d'emplois de la commune.

La commune de Fourquevaux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 mars 2017. La commune a décidé de s'engager dans une modification simplifiée par arrêté du 26 mars 2018 pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises et leur diversification sur la zone d'activité classée en zone UE dans le PLU.

La présente notice expose l'objet et le contenu de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fourquevaux.

## II. PROCEDURE

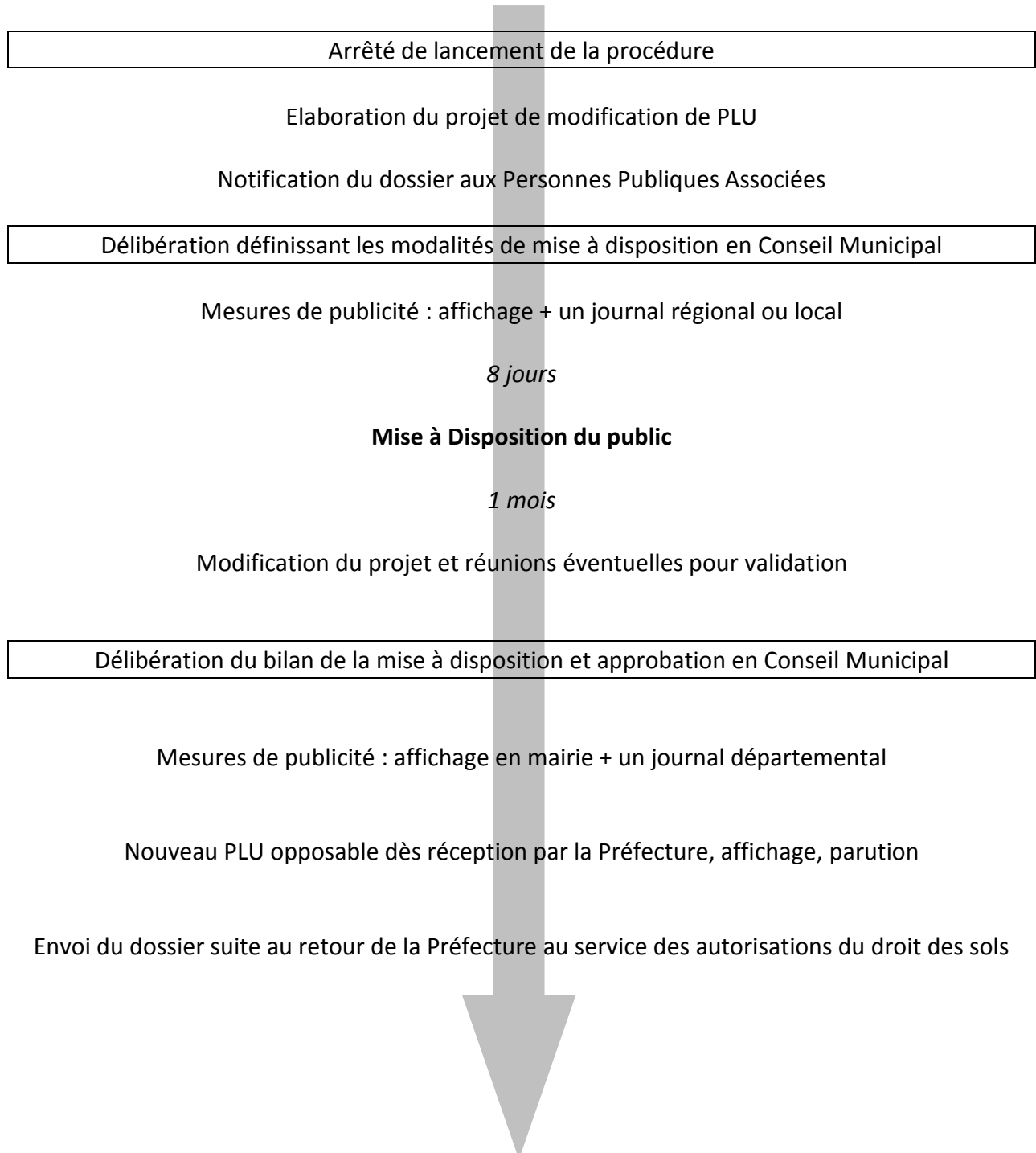
La modification simplifiée du PLU de la commune de Fourquevaux a pour objet de modifier les règles sur le secteur UE afin de permettre l'implantation de nouvelles entreprises, et de conserver ainsi des emplois en zone rurale proches de l'habitat.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme notamment, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque les changements envisagés ne relèvent :

- ni de la procédure de révision dont le champ d'application est mentionné à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme : atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement, réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, réduction d'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, ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui n'a pas été ouverte dans les 9 ans suivant sa création,
- ni de la procédure de modification de droit commun pour laquelle une enquête publique est nécessaire conformément aux dispositions de l'article L.153-41 : modifications du règlement ayant pour effet 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, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser).

Les changements du PLU envisagés par la commune de Fourquevaux n'entrant ni dans le champ de la procédure de révision, ni dans le champ de la procédure de modification de droit commun, ils peuvent être réalisés par une procédure de modification sans enquête publique, dite modification simplifiée.

### III. CALENDRIER



## IV. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET LES DISPOSITIONS RETENUES

Les changements apportés par cette procédure de modification simplifiée du P.L.U concernent uniquement les règles de volumétrie dans la zone UE (article UE4).

*NB : Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative. Pour rappel, le PADD n'est pas modifié.*

*Les ajustements apportés au règlement sont de deux ordres :*

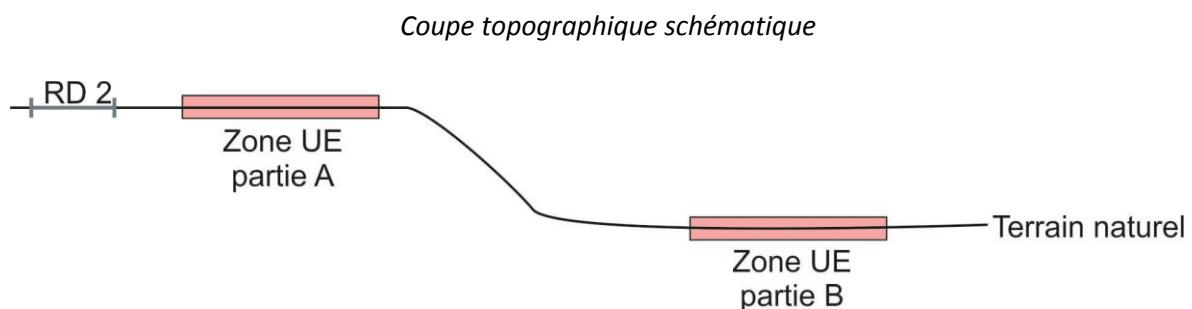
- les ajouts d'information sont indiqués par une police bleue, tel que suit : *ajouts*
- les suppressions d'information sont symbolisées par une police rouge barrée, tel que suit : *suppression*

### 1. Objectifs de la modification simplifiée

La zone UE est vouée à l'accueil d'activités contribuant au développement économique de la commune.

Cette zone d'activités est implantée en bordure de la RD2 et est desservie par celle-ci.

La zone UE la plus à l'Ouest se situe au même niveau altimétrique que la RD2 tandis que la zone UE la plus à l'Est se situe en contrebas de celle-ci.

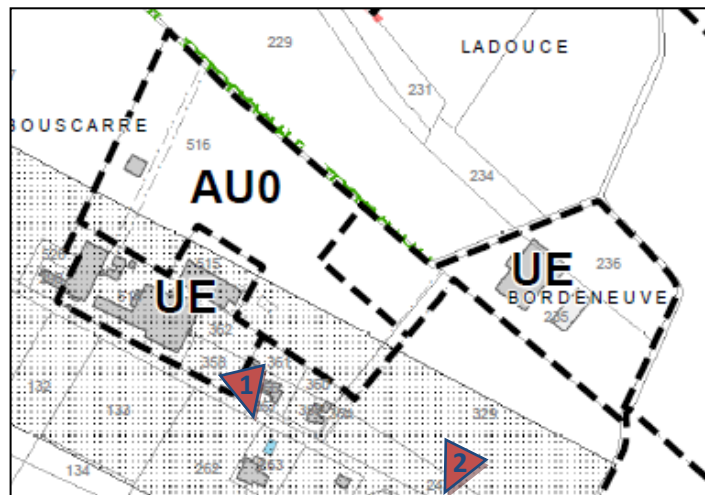


Le règlement en vigueur prévoit que la hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 12 mètres par rapport au terrain naturel et 10 mètres par rapport au niveau de la RD2, mesurée au droit de l'accès à la zone. Par ailleurs, l'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

La présente modification a pour objet de permettre l'implantation de bâtiments d'activités dont les hauteurs dépassent 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel tout en limitant leur impact visuel depuis la RD2 et en restant dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.



*Vue 1 : partie Ouest de la zone d'activités depuis la RD2*



*Extrait du règlement graphique du PLU*



*Vue 2 : partie Est de la zone d'activités depuis la RD2*



## 2. Modification des règles de volumétrie

### 2.1 Modification des règles de hauteur

AVANT MODIFICATION	PROJET DE MODIFICATION
<p><b>ARTICLE UE4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><u>Hauteur :</u>  <i>La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu’au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu’au niveau supérieur de l’acrotère.</i></p> <p>La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 12 mètres par rapport au terrain naturel et 10 mètres par rapport au niveau de la RD2, mesurée au droit de l’accès à la zone.</p>	<p><b>ARTICLE UE4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><u>Hauteur :</u>  <i>La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu’au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu’au niveau supérieur de l’acrotère.</i></p> <p>La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder <del>12 mètres par rapport au terrain naturel et</del> 10 mètres par rapport au niveau <i>altimétrique</i> de la RD2, <del>mesurée au droit de l’accès à la zone.</del>  <i>De surcroît, dans le cas où l’emprise au sol cumulée des constructions (existantes + projetées) est strictement supérieure à 15% de la superficie totale de l’unité foncière, la hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 12 mètres par rapport au terrain naturel. »</i></p>

La hauteur maximale était réglementée par rapport au terrain naturel (12 mètres) et au niveau altimétrique de la RD (10 mètres) pour toute construction. La modification prévoit de réglementer la hauteur par rapport au terrain naturel uniquement dans le cas où l’emprise au sol cumulée des constructions est strictement supérieure à 15%. La règle de hauteur maximale de 10 mètres par rapport au niveau de la RD2 n’est pas modifiée.

Cette modification n’a pas d’incidence sur la hauteur des constructions de la zone UE longeant la RD2. Cette zone étant, dans sa globalité, au même niveau altimétrique que la RD2 (partie A sur la coupe topographique), les constructions ne pourront dépasser 12 mètres par rapport au terrain naturel.

Cette règle a toutefois des incidences sur la hauteur des constructions de la zone UE qui se situe en contrebas de la zone d’activités (partie B sur la coupe topographique). Etant donné la topographie, il serait possible de réaliser dans un premier temps des constructions de moins de 15% d’emprise au sol pouvant atteindre des hauteurs importantes (30 mètres environ) en contrebas de la zone d’activité. Sur le reste de l’emprise au sol autorisée, la hauteur des constructions serait limitée à 12 mètres par rapport au terrain naturel.

Cette règle induisant une augmentation de plus de 20% des droits à construire, l'emprise au sol a été limitée.

## 2.2 Modification des règles d'emprise au sol

AVANT MODIFICATION	PROJET DE MODIFICATION
<p><b>ARTICLE UE4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p><b>ARTICLE UE4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p>
<p><u>Emprise au sol</u> :</p> <p>L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.</p> <p>Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><u>Emprise au sol</u> :</p> <p>L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p><i>Dans le cas où une construction excèderait, sur tout ou une partie, 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, l'emprise au sol ne peut excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.</i></p> <p><del>Cette disposition ne s'applique pas</del> Ces dispositions ne s'appliquent pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.</p> <p>Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>

L'emprise au sol a été adaptée dans le cas où une construction dépasserait 12 mètres de hauteur. Il a ainsi été ajouté que dans le cas où une construction excèderait, sur tout ou une partie, 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, l'emprise au sol ne peut excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale reste à 50% dans le cas où les constructions existantes et projetées ne dépasseraient pas 12 mètres.

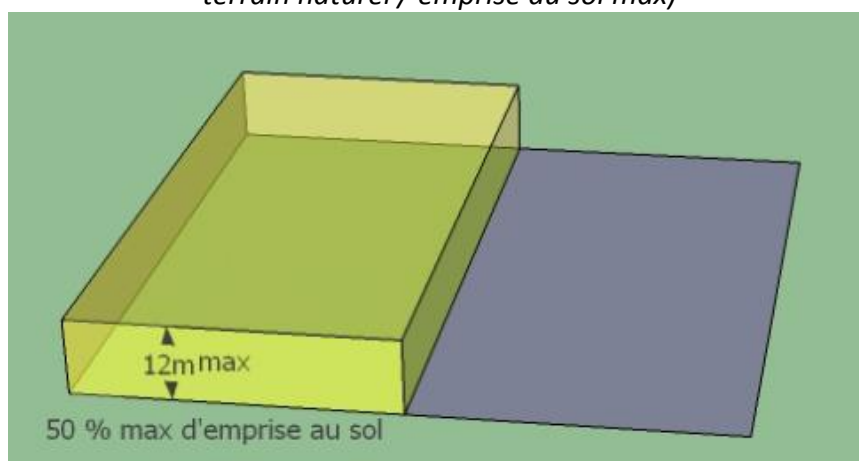
## V. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1. Incidences des modifications sur les droits à construire

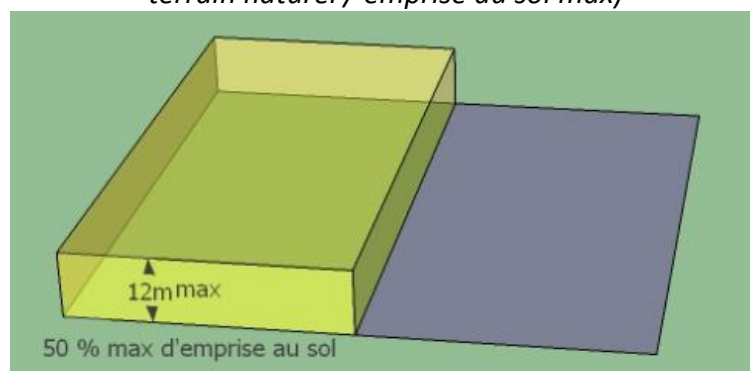
Comme expliqué précédemment, ces modifications n'ont pas d'incidence sur les droits à construire de la zone UE longeant la RD2 (partie A sur la coupe topographique). En effet, de par la configuration de la zone et l'application des règles de hauteur, les constructions ne pourront dépasser 12 m par rapport au terrain naturel. L'emprise au sol maximale autorisée reste donc à 50%. Cette modification n'aura donc pas d'impact sur cette partie de la zone UE.

Concernant la zone UE en contrebas de la RD2 (partie B sur la coupe topographique), la combinaison des règles de hauteur et d'emprise au sol permet, d'une part, de ne pas majorer les droits à construire de la zone UE en contrebas de la RD2 de plus de 20% et d'autre part, de raisonner en termes de volumétrie du bâti. La hauteur des constructions de moins de 15% d'emprise au sol cumulée est réglementée uniquement par rapport au niveau de la RD2 ce qui autorise l'implantation de bâtiments d'activités de hauteurs importantes comme des silos. Toutefois, le fait qu'une construction dépasse 12 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel induit une réduction de l'emprise au sol autorisée sur l'unité foncière (35% et non plus 50%).

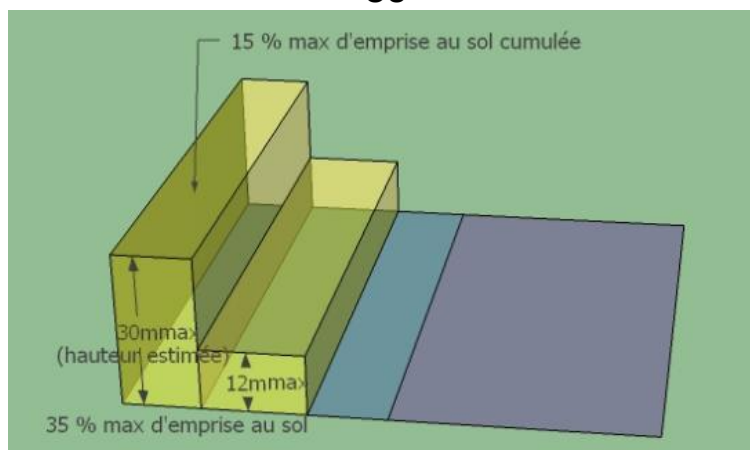
*Schéma illustratif des règles de volumétrie avant modification (hauteur max par rapport au terrain naturel / emprise au sol max)*



*Schéma illustratif des règles de volumétrie après modification (hauteur max par rapport au terrain naturel / emprise au sol max)*



**OU**



## 2. Incidences des modifications sur l'environnement

Les différents objets de la modification simplifiée portent sur des modifications mineures du règlement écrit de la zone UE.

Les zones Natura 2000 les plus proches, se situent à une distance de 13 km. Les objets de la modification simplifiée n'auront donc, aucun impact sur l'environnement, les sites et espèces référencées au titre de Natura 2000.

De plus, l'emprise au sol des constructions de grande hauteur est encadrée ce qui permet de limiter les impacts sur le paysage. En effet, dans le cas où l'emprise au sol cumulée des constructions (existantes + projetées) est strictement supérieure à 15%, toute construction nouvelle ne pourra dépasser 12m par rapport au terrain naturel.

## VI. CONCLUSION

Les dispositions retenues dans la modification ne sont que mineures et ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Cette modification ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les modifications des règles écrit et graphique n'ont par ailleurs pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Il est à noter que les objets de cette modification n'ont pas d'impact sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.