



LE GRAND OUEST TOULOUSAIN COMMUNAUTE DE COMMUNES

ARRETE PORTANT ENGAGEMENT DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE FONTENILLES

Le Président de la communauté de communes Le Grand Ouest Toulousain,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-17 et L.5214-16,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153-36 et suivants, L103-2 et suivants, L153-31, et R153-20 et suivants,

Vu l'arrêté préfectoral du 24 Mars 2023 portant adhésion de la commune de Fontenilles à la communauté de communes Le Grand Ouest Toulousain et recomposition du conseil communautaire

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontenilles approuvé par délibération du conseil municipal du 18 février 2019,

Vu le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain (anciennement communauté de communes de la Save au Touch), au 31 décembre 2018, délibéré lors du conseil communautaire du 20 septembre 2018,

Vu la délibération n°2023/038 du conseil municipal de Fontenilles en date du 6 Juin 2023, demandant l'engagement, par la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain, de la procédure de modification n°2 de son PLU,

Considérant les objets développés dans la présente délibération qui nécessitent une procédure de modification du PLU de Fontenilles,

Considérant les objectifs et modalités de la concertation, développés dans la présente délibération, prévue pendant toute la durée de l'élaboration du projet de ladite modification,

Considérant que les objets de ladite modification ne rentrent pas dans les cas d'une procédure de révision tels que listés dans l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme

ARRETE

Article 1 : La modification n°2 du PLU de Fontenilles est engagée et mise en œuvre en vue des objets suivants :

A / Adapter le PLU aux dispositions législatives en vigueur :

A1 - **Supprimer les articles 5** (caractéristiques des terrains) du règlement de l'ensemble des zones du PLU.

A2 – **Supprimer les articles 14** (coefficient d'occupation du sol) du règlement de l'ensemble des zones du PLU. Pour contrebalancer cette suppression, requestionner la réglementation de l'emprise au sol et intégrer un Coefficient de Biotope par Surface.

A3 - Mettre à jour les références du règlement concernant la partie législative du code de l'urbanisme pour donner suite à la recodification de celui-ci entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

A4 – Supprimer les zones Ah et Nh (pastillage) et faire évoluer en conséquence le règlement des zones A et N. Actualiser la liste des bâtiments pouvant changer de destination identifiés sur le règlement graphique et réinterroger le règlement sur ce point. Questionner notamment la possibilité de changements de destination à usage hôtelier, artisanal ou de restauration et réglementer les piscines.

A5 - Prendre en compte, si nécessaire, les évolutions du contexte réglementaire relative à la production des énergies renouvelables ou toute autre évolution qui pourrait intervenir lors de la procédure de modification

B / Adapter le PLU au nouveau projet territorial :

B1 – Faire davantage de place à la nature en ville et tirer profit de ses bénéfices pour la qualité de vie des habitants : instauration d'un Coefficient de Biotope par Surface ; possibilité de végétaliser les toitures ; augmentation des superficies des espaces collectifs à créer dans les opérations... Cela permet à la fois le maintien de la biodiversité et répond aux enjeux d'adaptation aux changements climatiques (amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore) ;

B2 - Re-travailler la thématique du logement social (politique de l'habitat), la sectorisation des logements : adapter les dispositions (Article 2 du règlement notamment) encadrant la production de logements sociaux et la diversification du parc social en fonction de la localisation, de la nature et des enjeux de développement des différentes zones urbaines ;

B3 - Améliorer la qualité urbaine et paysagère des espaces urbains : compléter en ce sens les dispositions de l'article 11 réglementant l'aspect extérieur et le traitement des abords des constructions ;

B4 – Mener une réflexion globale sur le devenir du centre-bourg : le CAUE 31 a été missionné pour réaliser une étude de requalification qui abordera tout à la fois les problématiques d'insertion urbaine, de nature en ville, d'usages actuels et futurs, de mobilité, de stationnement... En parallèle, les limites de la zone UA seront requestionnées (suppression des sous-secteurs UAa et UAb, extension de la zone jusqu'à la confluence entre le ruisseau des Crabères et l'Aussonnelle), ainsi que les règles, en particulier concernant le stationnement et les locaux commerciaux en rez-de-chaussée. L'OAP « Village » sera modifiée en conséquence.

B5 - Classer la zone 1AUa du secteur La Pichette en zone 2AU, en l'absence de mise en place d'un assainissement collectif prévu à court et moyen terme.

B6 - Réinterroger la réglementation des constructions nécessaires aux exploitations agricoles en zone N, afin de ne pas entraver leur activité.

C / Adapter le PLU aux évolutions intervenues sur le territoire et adapter les dispositions des secteurs de projets :

C1 - Actualiser les règlements écrits et graphiques pour prendre en compte notamment les évolutions de l'urbanisation intervenues depuis la dernière évolution du PLU (par exemple zone 1AU Pigeonnier (Impasse des Romarins) et de la zone 1AU de Planté, apporter toute évolution qui s'avérerait nécessaire, ou corriger toute erreur matérielle qui serait constatée pendant la procédure.

C2 – Requestionner les règles d'implantation des annexes sur la zone UBb, en raison de difficultés d'instruction, en particulier sur la zone des Magnolias.

C3 – Adapter le règlement de la zone UEa Cammarty pour prendre en compte l'évolution des besoins et la volonté de diversification de l'entreprise implantée sur la zone.

C4 - Actualiser la liste des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets de la commune ou du Conseil départemental.

C5 - Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation en fonction des évolutions de zonage mentionnées précédemment et afin de tenir compte des nouveaux objectifs de développement de la commune. Comme indiqué précédemment, sont anticipées, a minima, une évolution des OAP « Village », mais également « Génibrat », ces orientations d'aménagement n'apparaissant plus pertinentes.

C6 – Juger de la pertinence de mettre en place, en les justifiant, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Cela permettrait d'instaurer une servitude d'inconstructibilité temporaire, d'une durée maximale de 5 ans et non renouvelable, sur certaines zones à urbaniser dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

Article 2 : Les modalités de concertation suivantes sont ainsi définies :

- Mise à disposition d'un dossier de concertation présentant le projet de modification du PLU, accompagné d'un registre, accessibles en mairie et au siège de la communauté de communes durant leurs heures d'ouverture respectives. Le public pourra également s'exprimer par courrier (soit adressé à la mairie, 2 Place Sylvain Darlas, 31470 Fontenilles ; soit adressé à la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain, 10 rue François Arago, 31830 Plaisance-du-Touch, ou mail (planification@legrandouesttoulousain.fr))
- Informations sur la procédure et les modalités de la concertation sur les sites internet de la mairie de Fontenilles (www.ville-fontenilles.fr/) et de la communauté de communes (www.grandouesttoulousain.fr)
- Insertion d'au moins un article sur les 2 sites internet précités sur le projet de modification

Article 3 : La commune sera pleinement associée tout au long de la procédure, jusqu'à l'approbation du projet de modification par le conseil communautaire

Article 4 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois au siège de la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain et à la mairie de Fontenilles, et mention de cet affichage sera publiée dans un journal diffusé dans le département.

Article 5 : Ampliation est faite à :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Maire de Fontenilles,

Fait à Plaisance du Touch, le 13 juillet 2023

Le Président, Philippe GUYOT

Rendu Exécutoire de plein droit

Le

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours à compter de la présente notification dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Toulouse, par courrier au n° 68 rue Raymond IV - BP 7007 - 31068 TOULOUSE CEDEX 7, par l'application informatique Télérecours : <http://www.telerecours.fr>