



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

02 JUL. 2024

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le **28 JUIN 2024**

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne

RAR n° 2C 160 909 3896 9

à

Monsieur le maire
Mairie de Mauran
11, rue de la mairie
31 220 Mauran

Objet : Modification n°1 du plan local d'urbanisme de Mauran.

Vous m'avez transmis pour avis, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme et avant la mise à l'enquête, le projet de modification numéro 1 du PLU de la commune de Mauran (approuvé le 9/04/2013).

Ce projet concerne plusieurs objets :

1- Il vise tout d'abord à fermer à l'urbanisation la zone 1AU de Saint-Martin. La fermeture de cette zone d'environ 2,03 ha de superficie se justifie par l'absence de desserte en assainissement collectif. La réalisation de cette desserte ne peut en effet intervenir au minimum avant 2026. Une partie de cette zone d'environ 1 500 m², d'ores et déjà rattachée à une habitation (comme jardin d'agrément), est cependant intégrée à la zone UB.

2- Il vise ensuite à fusionner les zones UAa et UAb en un seul secteur UA associé au bourg ancien. Ainsi, en cohérence avec cette vocation, les espaces situés au sud du bourg qui correspondent à des extensions contemporaines sont reclassés en zone UB.

Par ailleurs, les zones UAa et UAb avaient été créées afin de différencier les secteurs desservis par l'assainissement collectif et les secteurs situés en assainissement autonome afin de faciliter les conditions d'instruction des autorisations d'urbanisme (cf obligation de branchement en zone UAa). Or, le périmètre de ces secteurs évolue en fonction des travaux de construction du réseau, et ce d'autant que le schéma communal d'assainissement a été actualisé récemment, en date du 28 septembre 2021. Les contours des zones UAa et UAb ne pouvant être systématiquement ajustés, l'identification d'une zone globale, zone UA, permet d'imposer le raccordement au réseau public, au fur et à mesure de son extension.

3- Par ailleurs, les règlements écrits et graphiques sont actualisés afin de mieux prendre en compte les niveaux d'aléas correspondants au risque inondation, conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme. En cohérence avec ces nouvelles dispositions (cf possibilités de réaliser des annexes sous certaines conditions dans les zones inondables), l'interdiction de réaliser des annexes en zone UA est supprimée (cf point 4 de la notice).

4- Il est également procédé au toilettage et à la simplification des règlements écrit et graphique des zones agricoles et naturelles sur la base des dispositions formulées par la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi « Macron » du 6 août 2015. Les pastillages Ah et Nh sont notamment supprimés.

5- Il est aussi proposé de toiler et d'ajuster les règlements écrit et graphique afin de procéder à quelques rectifications ou assouplissements en lien avec l'évolution du code de l'urbanisme et les retours d'expérience de l'application du PLU : cf notamment les règles d'implantation des constructions en zone UB, l'insertion du tableau des emplacements réservés au niveau du règlement graphique et l'actualisation de la liste.

6- Enfin, plusieurs dispositions réglementaires sont introduites afin de renforcer la préservation des milieux naturels et la protection de la biodiversité.

Ce projet de modification ne suscite pas de remarque particulière de notre part, hormis les dispositions proposées pour les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation, situées en zones A ou N. Dans un souci de cohérence et d'homogénéité à l'échelle du territoire départemental, et en l'absence de justification spécifique à la commune, il est demandé d'ajuster celles-ci au plus près de celles préconisées par la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). Celles-ci sont formulées comme suit :

Extensions :

Les extensions des habitations existantes doivent être limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol totale de l'habitation n'excède pas 200 m². La hauteur ne doit pas dépasser l'existant.

Annexes :

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation doivent être implantées à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation, et la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et celles à créer ne doivent pas dépasser 50 m². La hauteur est limitée à un niveau, soit 4 mètres au faîtage.

J'émet donc un avis favorable à la présente procédure, sous réserve de la prise en compte de l'observation précédente. 1

Les services du pôle territorial de Carbone de la DDT 31 se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute information utile en complément du présent avis.

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet de Muret,

Jean-Luc BLONDEL