



# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE FABAS**

MODIFICATION N°1

**NOTE DE PRESENTATION**

**ARTELIA Région Sud-Ouest**

**AGENCE DE PAU**

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE FABAS**

---

**DATE : JUIN 2018**

**REF : 4 36 2152**

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>1. OBJECTIF DE LA MODIFICATION</b>	<b>3</b>
<b>2. MODIFICATION DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
2.1.1. Article 2 de la zone agricole (A)	3
2.1.2. Article 2 de la zone naturelle (N)	4
<b>3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE SITE NATURA 2000</b>	<b>6</b>
<b>3.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</b>	<b>6</b>
3.1.1. Occupation des sols et biodiversité	6
3.1.2. ZNIEFF	6
3.1.3. Site Natura 2000	7
3.1.4. Zones humides	9
3.1.5. La trame verte et bleue	10
<b>3.2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION</b>	<b>11</b>
3.2.1. Incidence sur la possibilité offerte en zone A et N de réaliser des extensions et des annexes	11
3.2.2. Conclusion	11

## **PREAMBULE**

**Objet** : Modification du PLU de la commune de Fabas

**Maître d'Ouvrage** : La Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges « la 5C » représentée par le Président, M. Loïc Le Roux de Bretagne.

**Responsable du projet** : Artelia Ville & Transport  
Agence de PAU  
Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

## INTRODUCTION

La modification du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme pour permettre aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotées d'un document d'urbanisme de le faire évoluer.

Prévue à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée dans les cas où les modifications apportées :

- ne changent pas les orientations définies par le PADD (champ d'application de la révision),
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (*champ d'application de la révision*).

Cette procédure permet des évolutions 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,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Le PLU de Fabas, approuvé en 2013, est ainsi soumis à une modification de droit commun au regard des évolutions envisagées, à savoir :

- l'intégration de dispositions dans le règlement permettant les extensions et l'implantation d'annexes aux constructions d'habitations en zone agricole et naturelle conformément à la possibilité offerte par l'article L151-12 du code de l'urbanisme,

**La modification de droit commun conduit à la mise à jour :**

- du règlement écrit.

## 1. OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Suite aux évolutions réglementaires issues de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, offrant la possibilité d'autoriser les annexes aux constructions d'habitation en zone agricole et naturelle, la commune souhaite permettre la création d'annexes pour les constructions d'habitations situées en zone agricole (A) ou naturelle (N).

Conformément à la réglementation en vigueur, le règlement précisera :

- La zone d'implantation : les annexes devront être implantées dans un périmètre de 30m compté à partir de tout point de la façade de la construction d'habitation, et ce, afin de limiter leur impact sur les espaces naturels et agricoles,
- Les conditions de hauteur
- Les conditions d'emprise et de densité : il sera défini des superficies maximums pour les piscines et les annexes avec un maximum de 60 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

## 2. MODIFICATION DU REGLEMENT

La modification envisagée porte donc sur l'article 2 des zones A et N du PLU.

### 2.1.1. Article 2 de la zone agricole (A)

#### **ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

*Sont autorisées :*

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*~~Dans le secteur Ah sont autorisés :~~*

- ~~● l'adaptation, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leur extension limitée à un maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur usage et la construction d'annexes,~~
- ~~● le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de voiries, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur nouvelle destination.~~

Dans le secteur Ahy sont autorisées :

- les constructions et installation à destination artisanale.

**Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont autorisées :**

- la réfection et l'adaptation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,

- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, avec un seuil maximal d'emprise au sol de 250 m<sup>2</sup> (existant et extensions compris),
- l'implantation de constructions et installations annexes aux habitations, non accolées à la construction d'habitation existante, à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 60 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

*L'emprise au sol est 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. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.*

Concernant les secteurs soumis au risque inondation identifiés au document graphique, se référer à l'article 9 des dispositions générales.

### 2.1.2. Article 2 de la zone naturelle (N)

#### **ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

~~*Dans le secteur Nh sous réserve de respecter la qualité des sites, milieux naturels et paysages sont autorisés :*~~

- ~~● l'adaptation, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leur extension limitée à un maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur usage et la construction d'annexes,~~
- ~~● le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de voiries, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur nouvelle destination,~~

*Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont autorisées :*

- la réfection et l'adaptation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, avec un seuil maximal d'emprise au sol de 250 m<sup>2</sup> (existant et extensions compris).
- l'implantation de constructions et installations annexes aux habitations, non accolées à la construction d'habitation existante, à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 60 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

*L'emprise au sol est 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. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes et les piscines.*

Concernant les secteurs soumis au risque inondation identifiés au document graphique, se référer à l'article 9 des dispositions générales.

## **3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE SITE NATURA 2000**

### **3.1. RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

#### **3.1.1. Occupation des sols et biodiversité**

La commune de Fabas est une commune qui présente un caractère agricole affirmé, dominée par une importante proportion de terres labourables (81%) et le restant recouvert par des Surfaces Toujours en Herbe (19%).

- les zones de faibles pentes, généralement situées en rives gauches des cours d'eau présentent une occupation du sol marquée par de grandes cultures céréalières (36%) et industrielles (21%). Ainsi entre les lieux dits « Paguère de Graoute » et « Soulant de Lodis », et « Hauguère » et « Soulant de Brousset », on retrouve une dominance des grandes cultures ponctuée de quelques prairies naturelles et petits boisements,
- les zones de fortes pentes situées en rives droites des cours d'eau. Ce sont des espaces où les prairies naturelles et les boisements dominent et où l'activité d'élevage est prépondérante (32% SFP). On les retrouve entre les lieux dits « Cauberas Haut » et « Paguère de Frayrat », et « Castillon d'en Haut » et « La Bourdette ».

#### **3.1.2. ZNIEFF**

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

L'inventaire différencie deux types de zone :

- les ZNIEFF de type I sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne,
- les ZNIEFF de type II concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type I ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

La commune de Fabas est concernée par 2 ZNIEFF de type 1 :

- Forêt et lac de Fabas

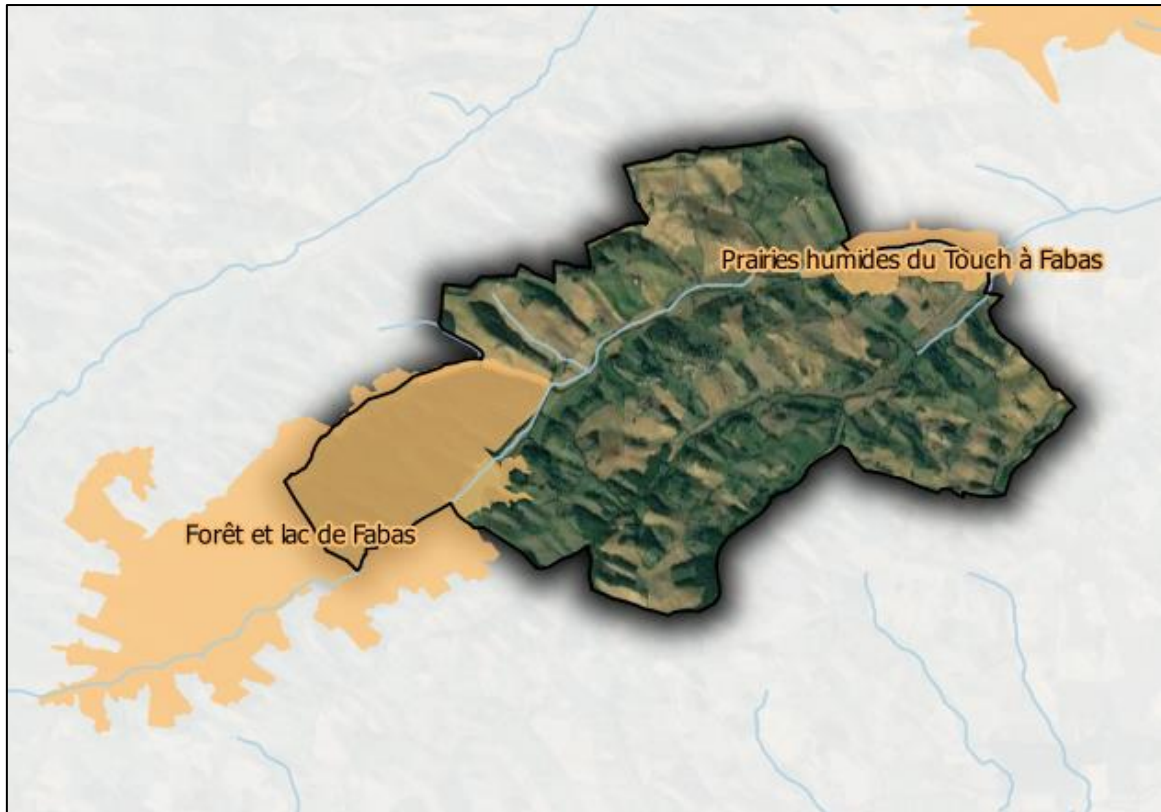
Cette ZNIEFF englobe l'ensemble des massifs forestier des communes de Fabas et Lilhac, hébergeant des habitats favorables à la nidification d'oiseaux patrimoniaux ainsi que le lac attenant dont les berges constituent un biotope intéressant (développement d'espèces floristiques remarquables).

- Prairies humides du Touch à Fabas

Cette ZNIEFF correspond à un espace agricole homogène (prairies de fauche, parcelles de taille réduite, réseau de linéaires boisés). Elle s'étend sur des prairies de part et d'autre du Touch, qui



hébergent des espèces floristiques remarquables (orchidées) et participent à l'habitat de papillons de jour patrimoniaux. La ZNIEFF comprend en outre un réseau de fossés connectés au Touch, habitat favorable à l'établissement d'espèces d'amphibiens.



**Fig. 1. Localisation des ZNIEFF sur le territoire communal**

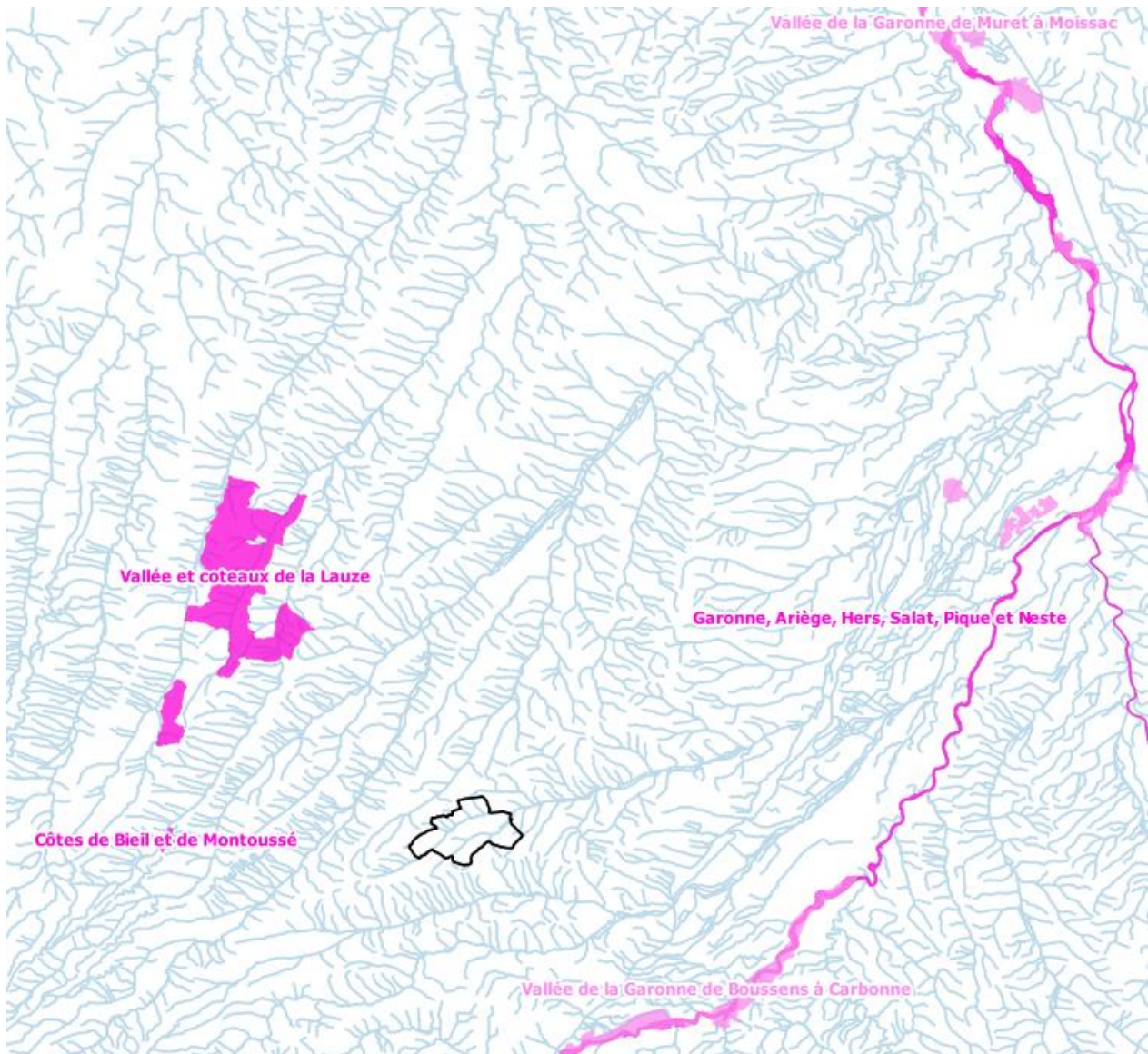
### 3.1.3. Site Natura 2000

Le territoire communal n'est pas concerné par le réseau Natura 2000. Les sites les plus proches du territoire sont :

- la ZSC « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » qui présente un grand intérêt pour les poissons migrateurs (zones de frayères potentielles importantes pour le Saumon en particulier) et comporte encore des zones de ripisylves et autres zones humides liées aux cours d'eau intéressantes et abrite de petites populations relictuelles de Loutré et de Cistude d'Europe notamment,
- la ZPS « Vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne » caractérisée par une avifaune des grandes vallées du sud-ouest de la France bien représentée,
- la ZSC « Vallée et coteaux de la Lauze » qui se caractérise par des coteaux asymétriques occupés par un maillage bocager,
- la ZSC « Côtes de Bieil et de Montoussé », site préservé et représentatif de milieux bocagers sur coteaux secs.

Le territoire communal n'a aucune interaction avec les sites « Vallée et coteaux de la Lauze » et « Côtes de Biell et de Montoussé » situés à une 15<sup>aine</sup> de km à l'ouest et « Vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne » au sud.

En revanche, il existe une interaction entre les écoulements du territoire communal et la Garonne et donc le site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » via le Touch, qui conflue avec la Garonne à plus de 50 km à l'est de la commune.



**Fig. 2. Carte de localisation des sites Natura 2000 par rapport au territoire communal**

### 3.1.4. Zones humides

Selon l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, les zones humides sont « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

Les sols et la végétation se développent de manière spécifique dans les zones humides et persistent au-delà des périodes d'engorgement des terrains et, dans une certaine mesure, de leur aménagement. Ils constituent ainsi des critères fiables de diagnostic. C'est pourquoi ils sont retenus pour délimiter les zones humides dans le cadre de l'article R.211-108 du Code de l'Environnement.

Les zones humides sont, le plus souvent, des interfaces entre les milieux terrestres et aquatiques et s'identifient par leurs fonctions et leurs valeurs.

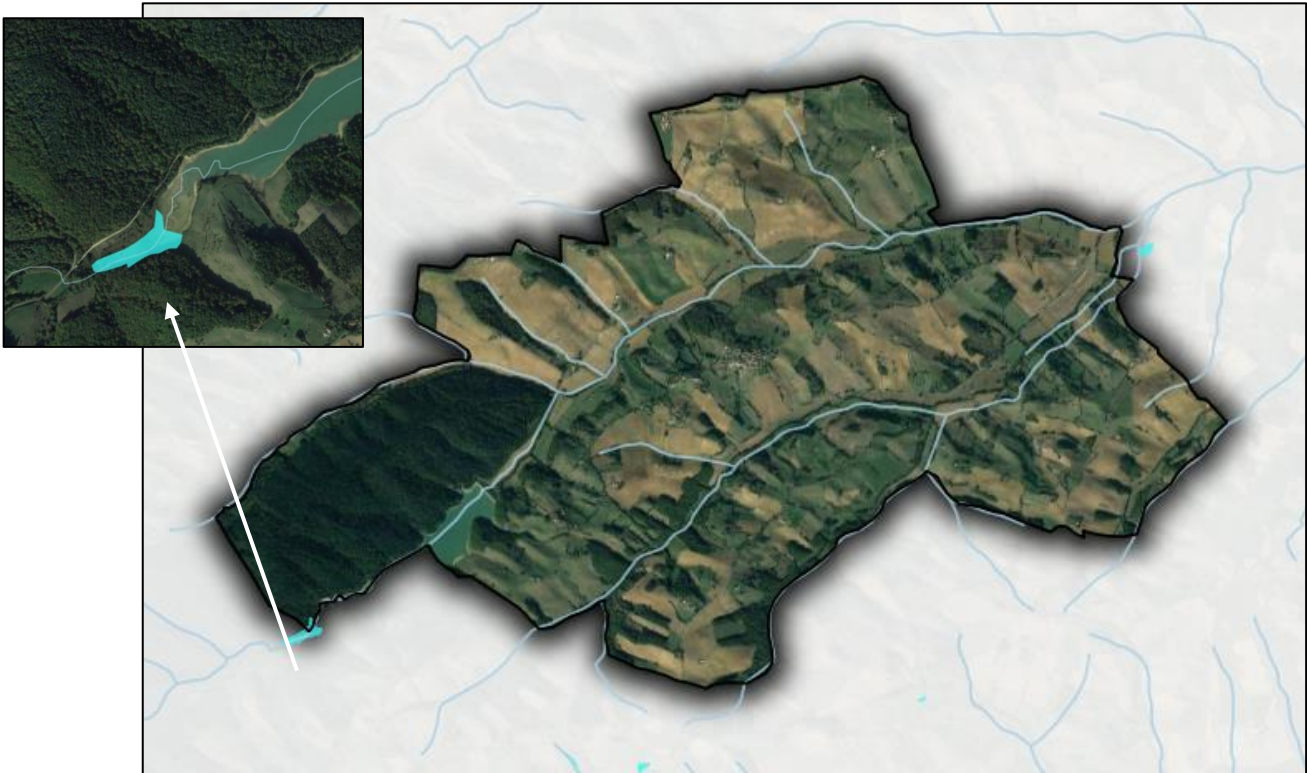
Les zones humides représentent 3 grandes fonctions :

- hydrologiques par la régulation de la ressource en eau (stockage de l'eau, atténuation des crues, restitution de l'eau en période de sécheresse, échange avec les nappes souterraines),
- biologiques par la constitution de réservoirs de biodiversité (faune et flore particulières) et de production de biomasse,
- physiques et biochimiques par la dépollution des eaux (filtre naturel, transformation des matières organiques et chimiques).

Ainsi, le rôle et la présence des zones humides est très important.

Un inventaire des zones humides a été réalisé à l'échelle du département de la Haute-Garonne pour le compte du Conseil Départemental dans le but de disposer d'un porter à connaissance permettant de préserver les zones humides du territoire.

Dans le cadre de cet inventaire, une zone humide a été identifiée sur le territoire communal ; il s'agit de la queue du lac de Fabas.



**Fig. 3. Localisation de la zone humide**

### **3.1.5. La trame verte et bleue**

La commune dispose d'un boisement classé pour son grand intérêt écologique. Il s'agit de la Forêt de Fabas et Lilhac, qui couvre une partie ouest du territoire communal. Sa superficie totale de plus de 800 ha, la diversité des espèces floristiques et faunistiques la composant, ainsi que la proximité du lac de Fabas et Lilhac en font une zone d'un grand intérêt écologique pour la commune.

Sur le reste de la commune, les boisements sont principalement situés sur les versants nord des coteaux les plus pentus. Ainsi, on les retrouve principalement le long du coteau orienté est-ouest au centre de la commune entre les lieux dits « Castillon d'en bas » et « Pagères dembrun », ainsi que sur le coteau sud en limite communale entre les lieux dits « Pageras haut » et « Paguères de Frayrat ». Ce sont des espaces morcelés et éparés qui grâce à la présence de prairies permanentes et de haies assurant leur connectivité créent des corridors biologiques. Ce sont des boisements composés de feuillus où la série du chêne pubescent domine.

Le territoire communal a perdu de nombreuses haies par arrachements, suite aux remembrements induits par les politiques agricoles. Cette disparition de haies bocagères d'intérêt, a entraîné un déclin de la biodiversité sensible des agrosystèmes. Ces éléments se rencontrent aujourd'hui principalement sur les coteaux au centre et au sud, où ils assurent les connectivités entre les boisements. Ces éléments du paysage représentent aujourd'hui un enjeu en termes de connectivité et de conservation des habitats écologiques d'intérêts.

En matière de trame bleue, le territoire de Fabas est traversé par le Touch et le ruisseau du Touch de Manant, qui avec leur nappes alluviales, représentent la principale ressource en eau du territoire. Un réseau de petits ruisseaux, souvent temporaires, sillonnent le territoire.

perpendiculairement à ces cours d'eau avant de s'y jeter. L'ensemble du territoire communal est classé en zone de répartition des eaux. Le débit du Touch est soutenu en période d'étiage par le barrage de Fabas situé en limite ouest de la commune.

Le Touch et le ruisseau du Touch de Manant sont bordés par une forêt galerie, voûte de végétation, qui constitue leur ripisylve. Celle-ci est soumise à une forte pression agricole, qui limite son expansion sur quelques mètres de part et d'autre du cours d'eau.

## **3.2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION**

### **3.2.1. Incidence sur la possibilité offerte en zone A et N de réaliser des extensions et des annexes**

La possibilité d'extensions et de création d'annexes des constructions d'habitations existantes en zone A et N dans la limite de 60m<sup>2</sup> pour le bassin de la piscine et 50m<sup>2</sup> au total pour l'ensemble des annexes n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement au regard :

- du périmètre défini autour de la construction d'habitation, à savoir 30m, au sein duquel les annexes pourront s'implanter,
- du fait que cette possibilité ne générera pas la mise en place de nouveau dispositif d'assainissement.

### **3.2.2. Conclusion**

En conclusion, au regard des objets de la modification d'une part et de la distance au site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » d'autre part (plus de 50 km entre le territoire communal et la confluence du Touch et de la Garonne), la modification du PLU n'aura d'incidence notable ni sur l'environnement ni sur le site Natura 2000.