

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE ROQUESERIERE

ROQUESERIERE



P.L.U.

**3^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

1 – Notice explicative

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le :
06/08/2018

Exécutoire le



Visa

Date :

Signature :

Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

1

I. Préambule	3
1. Le document de planification en vigueur	3
2. Cadre législatif	3
II. Le contexte communal et le PLU en vigueur	5
1. L'influence de la métropole toulousaine	5
2. Les effets de la dynamique de développement	7
3. Le bilan du PLU en vigueur	8
4. Le SCoT Nord-Toulousain	11
III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU	13
1. L'ouverture de la zone AU du Rossignol	14
2. La création d'un secteur UCa	18
3. Diverses modifications du règlement écrit	18
IV. Evolutions du PLU dans le cadre de la modification	19
1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	19
2. Règlement écrit	24
3. Règlement graphique	31
V. Incidences de la modification sur l'environnement	35
1. Incidences des orientations d'aménagement	35
2. Incidences des modifications du règlement écrit	35
3. Incidences des modifications du règlement graphique	35

I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de ROQUESERIERE est en vigueur depuis le 23 octobre 2012, il s'agit d'un PLU « version SRU ».

Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : une modification simplifiée approuvée le 31 octobre 2013, une modification approuvée le 10 février 2014, une révision allégée approuvée le 24 décembre 2014 et une 2^e modification approuvée le 13 mai 2015.

2. Cadre législatif

Par délibération en date du 22/09/2016 et arrêté en date du 05/10/2016, le Maire de ROQUESERIERE a prescrit la 3^{ème} modification de son PLU afin de procéder à :

- L'ouverture de la zone AU0_1 du Rossignol (anciennement AU0_1 de Graubielle), avec création d'un règlement écrit spécifique et modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- La modification du règlement de la zone UC avec création d'un secteur UCa pour les espaces situés en contiguïté de la zone UA, et modification du coefficient d'emprise au sol ;
- Diverses modifications du règlement écrit concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, notamment pour les annexes, les clôtures, l'emprise au sol, la prise en compte du schéma directeur des eaux pluviales, etc., et diverses rectifications mineures du règlement écrit.

La procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-31 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,
- Réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- 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 neuf 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.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune de ROQUESERIERE répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

L'arrêté n°2016/14 en date du 05/10/2016 a prescrit la modification du PLU conformément aux dispositions légales en vigueur à cette date, à savoir l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions. »*

La délibération n°2017/11-7 du conseil municipal en date du 16/11/2017 a justifié l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 des Rouillères conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme :

*« Lorsque le projet de modification porte sur **l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération** motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal **justifie l'utilité de cette ouverture** au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

II. Le contexte communal et le PLU en vigueur

1. L'influence de la métropole toulousaine

Située à moins de 30 km de la métropole Toulousaine, Roquesérière bénéficie d'une accessibilité qui s'est renforcée au fil du temps et rapproche le territoire du pôle régional.

En effet, la commune, implantée en limite du département du Tarn est située en bordure de l'axe Toulouse Albi : l'A68. Une position stratégique entre deux échangeurs facilite l'accès au territoire et accroît son attractivité.

Roquesérière a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole toulousaine. Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire urbaine¹, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

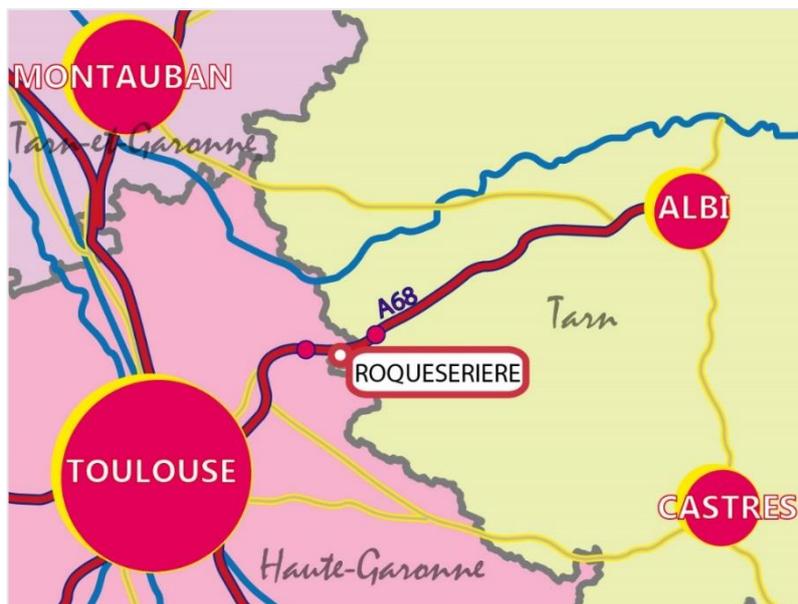


Figure 1 : positionnement de Roquesérière, réalisation PAYSAGES

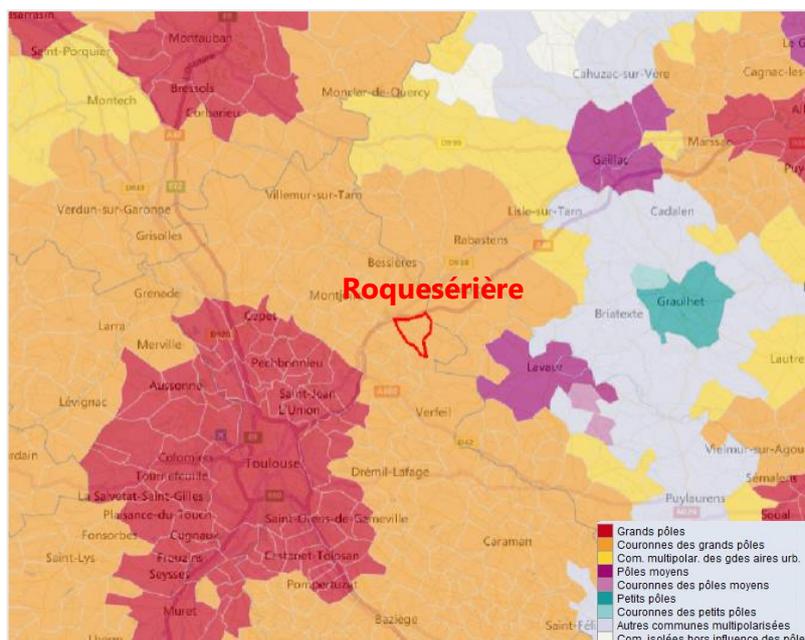


Figure 2 : typologie communale des aires urbaines en 2012, source INSEE Géoclip

¹ Définition source INSEE : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

La métropole Toulousaine fait preuve d'une dynamique démographique dont Roquesérière profite avec une progression annuelle de sa population supérieure à 1 % depuis les années 1990 portée par l'accueil de populations issues d'autres espaces, lui permettant d'atteindre près de 730 habitants en 2014, soit un doublement de la démographie locale en quarante ans.

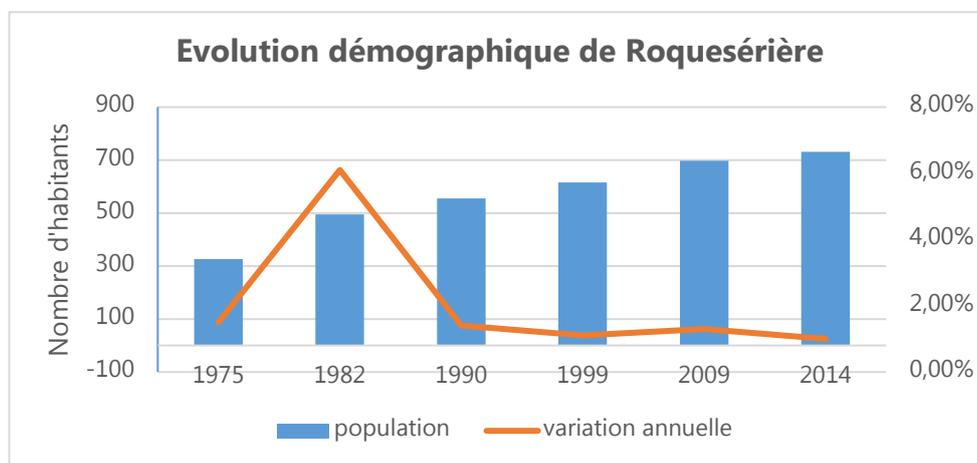


Figure 3 : évolution de la population de Roquesérière, source INSEE, réalisation Paysages 2017

L'évolution de la population locale répond à l'expansion de la métropole Toulousaine. Le parcours résidentiel des ménages et l'attractivité communale répond à une demande de type périurbaine axée sur la maison individuelle en propriété. En 2015, 1 ménage sur 10 est locataire et la commune ne compte que 2 appartements (source RP 2015 INSEE). L'offre de logements correspondant aux premières étapes du cycle résidentiel est disponible sur d'autres communes jouant un rôle de pôle comme Montastruc-la-Conseillère, la demande locale est plus orientée sur de la maison individuelle en projet groupé sur des petites surface répondant à l'étape de primo-accession et sur des lots libres de plus grande superficie pour les acquisitions suivantes.

2. Les effets de la dynamique de développement

La dynamique communale des dernières années s'est entre autres traduite par le développement du parc de logements. Entre 2007 et 2016 le parc communal a gagné 50 logements exclusivement sous forme de maisons individuelles.

Cette dynamique comporte des irrégularités, ceci étant fortement lié à la mise en place du réseau collectif d'assainissement et d'une station d'épuration des eaux usées de 200 équivalent-habitants en 2016 qui a permis de débloquer un certain nombre d'espaces pour la constructibilité.

Les effets spatiaux de cette dynamique se sont traduits par une consommation de 8.7 ha d'espaces agricoles soit une moyenne de 1 741 m² par logement.

En termes de localisation, les projets se sont concentrés sur deux secteurs :

- Le Nord de l'avenue de la gare en confortement du tissu urbain existant,
- Le lotissement de la Plaine de Graubielle.

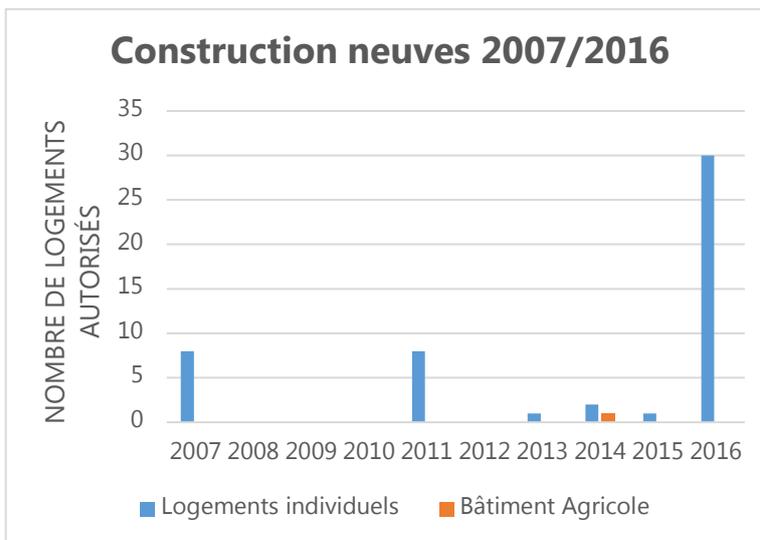


Figure 4 : constructions autorisées entre 2007 et 2016, source registre des PC commune de Roquesérière, réalisation Paysages

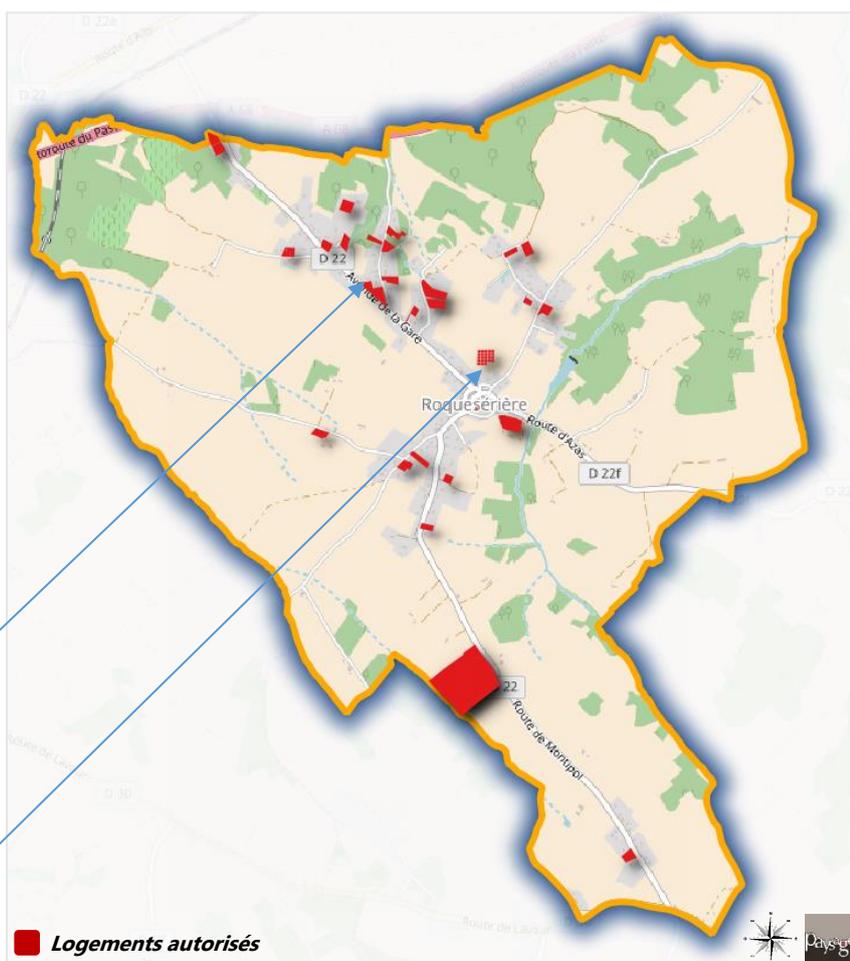


Figure 5 : localisation des autorisations de construire 2007/2016, réalisation Paysages

3. Le bilan du PLU en vigueur

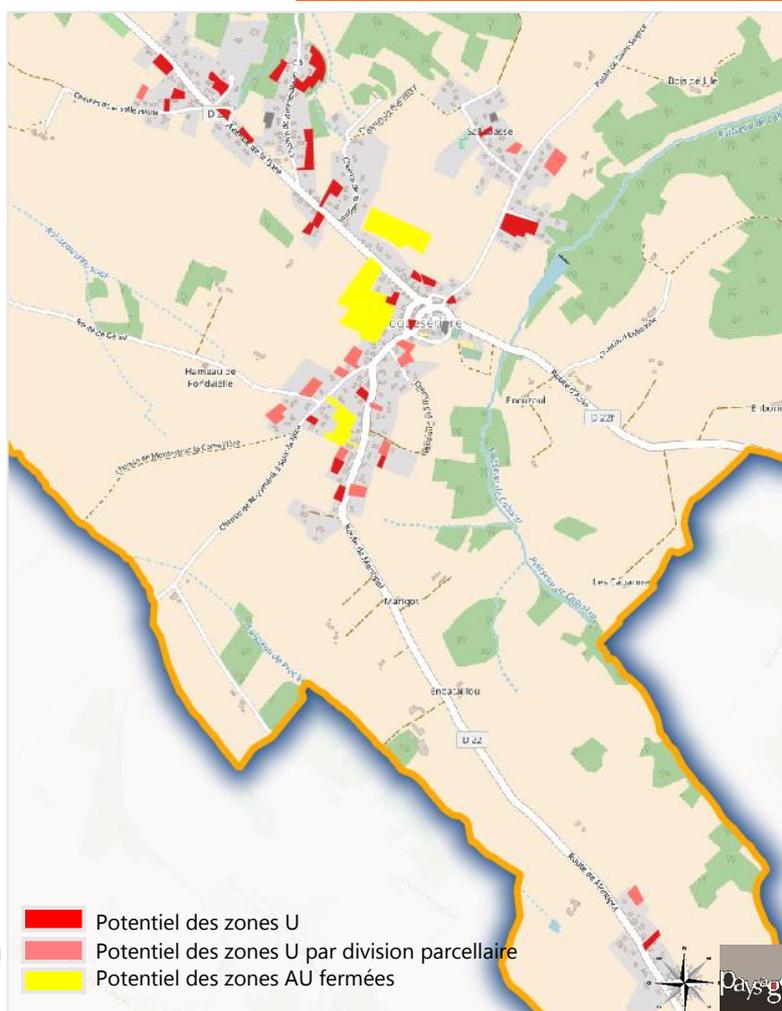
Le PLU en vigueur a été approuvé en 2012. De fait, il ne répond pas aux exigences des lois ENE ou ALUR.

Après 4 années d'application le potentiel urbanisable demeure conséquent et avoisine 15 ha.

Ce potentiel représente différentes typologies d'espaces :

- ✓ Des espaces constructibles par densification douce (division parcellaire),
- ✓ Des espaces interstitiels des zones urbanisées (dents-creuses),
- ✓ Des zones AU0 fermées à l'urbanisation représentant plus de 40 % du potentiel urbanisable de la commune.

Zone	Potentiel urbanisable en ha
Résiduel disponible en zone U	5,59
<i>Dont zone Ua</i>	0,48
<i>Dont zone Ub</i>	0,14
<i>Dont zone Uc</i>	4,97
Résiduel disponible en zone AU	6,72
<i>Dont zone AU</i>	0,00
<i>Dont zone AU0</i>	6,72
Potentiel de densification issus de la division parcellaire	3,23
TOTAL	15,54



La zone UC compte la moitié du potentiel urbanisable identifié (7.75 ha de potentiel résiduel de la zone ou par division parcellaire).

Cependant, en confrontant ce potentiel aux règles qui encadrent l'évolution de cette zone, il en ressort que l'accueil de logements nouveaux sur la zone est très contraint. En effet, la 2^{ème} modification du PLU, consécutive à la mise en application de la loi ALUR, a limité l'emprise au sol de la zone UC à 5 % afin de respecter le potentiel de développement urbain de la zone tel qu'il était défini dans le PLU initial encadré par un COS supprimé en 2014. La zone étant en assainissement non-collectif et non raccordable au réseau collectif récemment aménagé de façon gravitaire au regard de la topographie communale, la commune n'a pas privilégié la densification de ce secteur lors de la seconde modification du PLU en cohérence avec le schéma communal d'assainissement. La réflexion sur la densité dans ces espaces pavillonnaires est à questionner de façon globale dans le cadre d'une révision générale du PLU.

Ainsi, une fois les 7.75 ha spatialisés et confrontés à l'emprise au sol de la zone, on peut considérer que la zone UC n'offre qu'une dizaine de constructions possibles en prenant en compte comme non-constructibles les parcelles dont la superficie n'atteint pas 2 000 m² générant moins de 100 m² d'emprise au sol des constructions au regard du CES de 5 % applicable sur la zone.

De plus, si l'on considère la mobilisation possible de ces espaces, sur les 12 parcelles dont la superficie dépasse 2 000m², 4 seraient issues de divisions parcellaires d'unités foncières bâties, donc 1/3 du potentiel identifié n'est pas directement disponible, et fait probablement l'objet d'une forte rétention foncière.

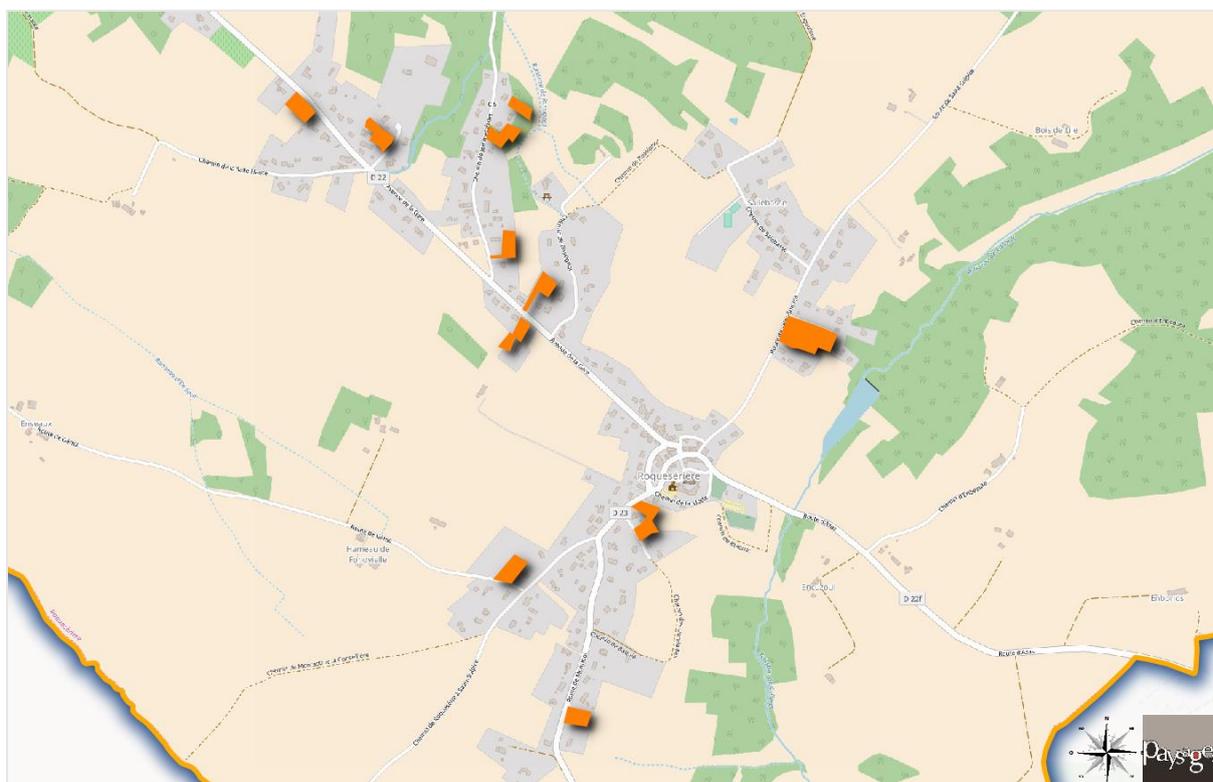


Figure 7 : potentiels de développement de la zone UC sur des unités foncières supérieures à 2 000 m², réalisation Paysages

Le PADD du PLU en vigueur prévoit un axe visant à « assurer un développement maîtrisé » décliné en orientations :

- « Accueillir de nouveaux habitants pour poursuivre la croissance démographique acquise, pérenniser et améliorer le niveau d'équipements et de services,
- Accueillir 240 habitants supplémentaires d'ici 20 ans en augmentant le taux de croissance annuel à 1,8%,
- Prévoir la construction de 110 nouveaux logements pour les populations nouvelles,
- Définir des limites d'urbanisation cohérente par rapport aux espaces agricoles et à la pratique de l'activité ».

Depuis la mise en œuvre du PLU (2013/2017), la commune a accueilli 49 logements dont 40 dans la zone AU. Sur l'objectif des 110 logements programmés dans le cadre du PADD, 60 seront encore à accueillir sur une quinzaine d'années.

A l'heure actuelle, les zones urbaines (UA, UB et UC) n'offrant que peu de potentiel de développement, la réflexion de la commune s'oriente sur l'ouverture d'une zone AU0 (fermée à l'urbanisation) rendue urbanisable par l'extension du réseau collectif d'assainissement permettant sa desserte.

Face à ces constats, la modification du PLU a pour objectif de poursuivre le développement engagé par l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Rossignol suite à l'aménagement de la zone de Graubielle. Les effets recherchés sur le PLU dans le cadre de cette procédure sont :

- ✓ Offrir des formes urbaines plus économes en consommation spatiale : impact environnemental et agricole,
- ✓ Mettre en place des quartiers structurés et intégrant toutes les fonctions de la cité (espaces publics, mixité urbaine, mise en place d'un maillage doux à l'échelle communale, ...) : impact environnemental, économique et social,
- ✓ Poursuivre l'aménagement des secteurs équipés en cours de développement de façon encadrée : impact environnemental et économique,
- ✓ Assurer la progressivité d'un développement maîtrisé : impact environnemental et économique.

4. Le SCoT Nord-Toulousain

Le SCoT Nord-toulousain est un document de planification territoriale élaboré à l'échelle de 65 communes du Nord de la métropole toulousaine.

Ce document a été approuvé le 4 juillet 2012. L'ensemble des communes couvertes par ce document doivent mettre leur document de planification en compatibilité avec ce dernier au plus tard trois ans après son approbation.

Dans ce cadre, le PLU de Roquesérière et ses évolutions doivent être compatibles avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant le territoire.

Le projet de territoire retenu par le 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
 - Orientation 1 : 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.

Au-delà des orientations générales, des prescriptions et recommandations sont à intégrer à l'échelle communale. Dans le cadre du développement de Roquesérière, elles peuvent être de deux ordres :

- Liées au développement urbain :
 - ✓ Un objectif de consommation maximum de 15 ha d'espace entre 2011 et 2030,
 - ✓ Une production de logements atteignant une densité située entre 10 et 20 logements à l'hectare,
 - ✓ Un développement orienté vers le Nord et le Nord-Ouest,
- Liées à la protection du maillage écologique :
 - ✓ La préservation d'espaces naturels remarquables, il s'agit principalement des bois associés au ruisseau de Callaret et des versants Nord,
 - ✓ La préservation des continuités écologiques vertes : le réseau hydrographique et la ripisylve qui lui est liée, ainsi que des corridors entre les différents cours d'eau.



Figure 8 : extraits documents graphiques du DOO du SCoT, source SCoT Nord Toulousain

Le SCOT en vigueur implique un calcul de la densité à l'échelle communale à compter de 2012 comme le détaille la P116 du DOO.

Sur la commune de Roquesérière, les logements produits à compter de la date d'entrée en vigueur du SCOT, le 06/09/2012, sont au nombre de 49 sur 4.82 ha, soit une moyenne de 985 m² par logement et une densité de globale de 10.15 logements à l'hectare.

La commune de Roquesérière a connu un développement compatible avec les prescriptions du SCOT, les projets à venir doivent donc assurer une densité minimale de 10 logements à l'hectare pour assurer le maintien de cette compatibilité.

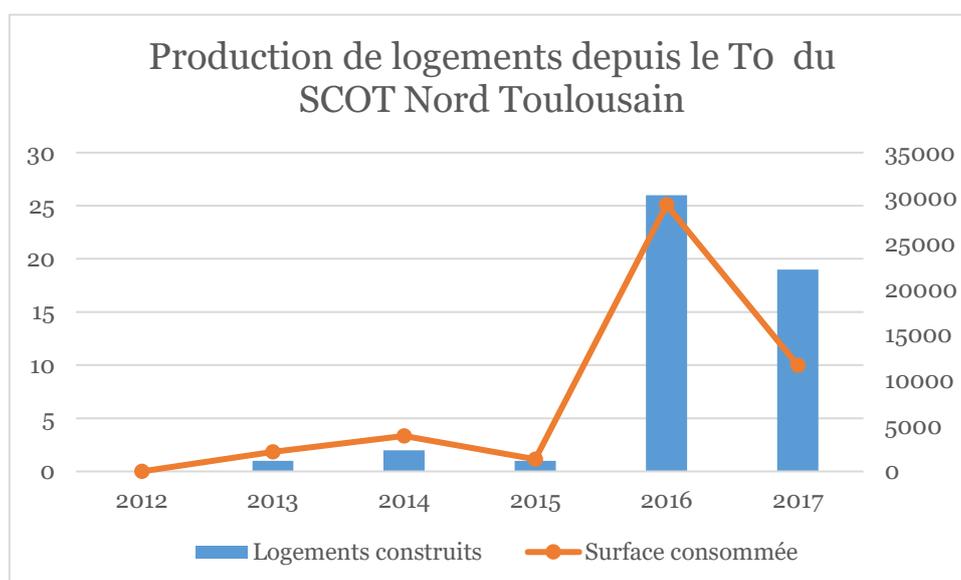


Figure 9 : logements produits et foncier consommé depuis 09/2012 à Roquesérière, source registre des autorisations d'urbanisme

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

1. L'ouverture de la zone AU du Rossignol

Le PLU de 2012 prévoit dans son PADD des orientations visant à accompagner le développement urbain de façon progressive et maîtrisée (extrait du PADD) :

– **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

2. Assurer un développement urbain maîtrisé

ENJEUX

- Prévoir l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones pour accueillir la population prévue
- Densifier les nouvelles zones d'urbanisation pour une diversité des formes urbaines
- Diversifier l'offre en logement pour répondre à la demande et se conformer au principe de mixité sociale prévu par l'article L121-1 du code de l'urbanisme
- Limiter l'urbanisation des hameaux qui se développent au détriment du village
- Organiser une extension urbaine en cohérence avec le développement des équipements et des réseaux
- Mettre en place un phasage pour l'ouverture à l'urbanisation des zones

- Dans les hameaux, garder uniquement constructible les parcelles résiduelles formant des dents creuses, en y privilégiant une urbanisation pavillonnaire en cohérence avec le tissu urbain existant

- Contenir l'expansion urbaine sur le reste du territoire afin de stopper l'étalement pavillonnaire le long des voies, le mitage des espaces agricoles, et le financement de dessertes excentrés

- Réaffirmer la centralité du village en définissant autour les zones d'urbanisation prioritaires

- Proposer des opérations d'ensemble permettant de diversifier l'offre en logement par la mixité dans la taille des lots et du type d'habitat (individuel, groupé, collectif)

- Réaliser les opérations d'ensemble en suivant un phasage établi en fonction de l'évolution du futur réseau d'assainissement collectif des eaux usées

L'ouverture de la zone du Rossignol répond aux orientations formulées dans le PADD :

a) Réaffirmer la centralité du village en définissant autour les zones d'urbanisation prioritaires

La zone du Rossignol (AU0_1) se situe en continuité de la zone de Graubielle (AU1).

Ces deux secteurs sont en continuité directe du noyau urbain ancien.

L'installation de populations nouvelles dans la zone du Rossignol poursuivra le confortement du rôle de centralité du village et participera de la mise en lien de ces populations et des équipements et services offerts par le territoire.

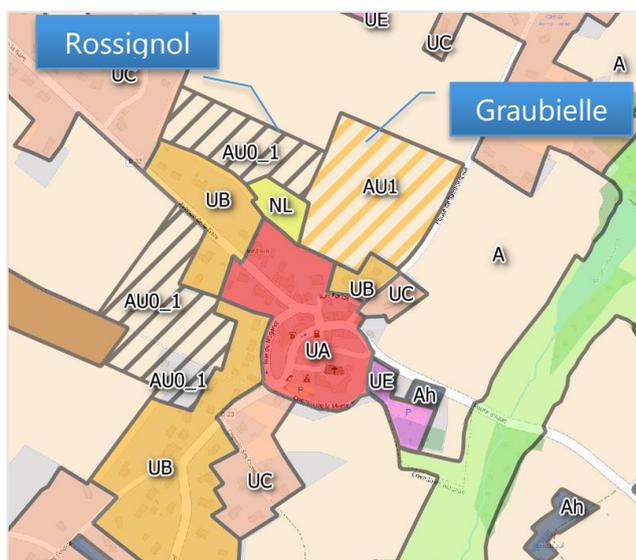


Figure 10 : extrait du document graphique du PLU en vigueur

b) Proposer des opérations d'ensemble permettant de diversifier l'offre en logements

La mise en place d'une OAP (orientation d'aménagement) participera de la diversification de l'offre locale de logements, notamment par la mise en place de formes urbaines favorisant la constitution d'une offre locative.

c) Réaliser les opérations d'ensemble en suivant un phasage établi en fonction de l'évolution du futur réseau d'assainissement collectif des eaux usées

L'aménagement de la zone de Graubielle s'est accompagné de l'extension du réseau collectif d'assainissement. Ainsi l'accueil d'une opération d'aménagement sur le secteur du Rossignol pourra être desservi par le réseau collectif d'assainissement mis en place dans le cadre de l'opération précédente.



Figure 12: plan du réseau d'assainissement collectif, source schéma communal d'assainissement réalisation IRH

2. La création d'un secteur UCa

La définition de la zone UC du PLU a, entre autres caractéristiques, celle de ne pas être desservie par l'assainissement collectif. Cependant la proximité du noyau urbain de certains espaces classés en zone UC réinterroge aujourd'hui les règles de cette zone limitant fortement les possibilités de densification.

Un secteur UCa est donc créé pour offrir des possibilités de densification plus importantes sur les espaces en lien direct avec le cœur de ville que celles prévues sur les espaces plus éloignés.

3. Diverses modifications du règlement écrit

Après plusieurs années d'application, certaines dispositions figurant dans le règlement du PLU nécessitent des évolutions, pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

IV. Evolutions du PLU dans le cadre de la modification

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

a) Le secteur de Rossignol

Le secteur de Rossignol se situe en continuité des espaces urbanisés et d'une opération en cours de finalisation sur le quartier de Graubielle. Cette première phase d'aménagement a permis de développer les réseaux sur ce secteur et d'amorcer une structure viaire depuis la route de Saint Sulpice.



Figure 13 : localisation du quartier de Rossignol

La zone du Rossignol est classée en zone AU0 dans le PLU en vigueur, la modification du PLU vise à ouvrir ce secteur et le soumettre à une orientation d'aménagement et de programmation.

La nouvelle réflexion portée dans le cadre de l'aménagement de ce secteur poursuit plusieurs objectifs :

- ✓ Poursuivre l'aménagement d'un quartier à vocation d'habitat,
- ✓ Aménager un quartier renouvelant les pratiques communales en termes de forme urbaine, de densité et de typologie,
- ✓ Accompagner l'aménagement du quartier en articulation et en continuité des espaces périphériques,
- ✓ Organiser un réseau routier et de liaisons douces participant au maillage communal,
- ✓ Créer une centralité autour des espaces paysagers structurant le quartier et assurant la liaison avec le noyau ancien,
- ✓ Gérer les contraintes techniques et ne pas aggraver l'existant (pluvial),
 - ✓ Ainsi des dispositions en termes d'organisation, de desserte routière et piétonne, de végétalisation, d'implantation et de densité sont mises en place afin de répondre à ces différents objectifs.



Organisation :

- ▭ Périmètre de l'OAP
- Réseau routier existant
- ➔ Voie structurante à créer
- ➔ Voie secondaire à créer
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Espace partagé
- Accompagnement paysager

- Espace paysagé non constructible pouvant être dédié aux ouvrages de gestion des eaux pluviales
- Espace paysager périphérique aménagé ou projeté
- ▲ Cône de vue à préserver
- Bande plantée d'essences locales à créer

Densité :

- 10 à 12 logements à l'hectare type lots libres
- 20 à 30 logements à l'hectare type individuel continu

Figure 14 : extrait des OAP, réalisation Paysages

De même ce secteur constitue l'interface avec la zone agricole, une ouverture visuelle sur le paysage agricole sera maintenue depuis les espaces collectifs et une bande plantée d'essences locale constituera l'interface entre les parties privatives et les espaces cultivés.

Une voie permettant de desservir le quartier et de relier le quartier de Graubielle et la RD 22 participera au maillage communal et à l'intégration du projet au fonctionnement urbain du centre-bourg.

Le projet privilégie l'habitat plus dense, propice aux logements locatifs, en interface avec la future zone de loisirs communale et au plus près du noyau urbain.

Des lots libres sont attendus sur la partie Ouest en articulation avec les espaces pavillonnaires du territoire assurant une progressivité de la densité centre/périphérie.

Le quartier accueillera entre 25 et 30 logements sur 2.15 ha produisant une densité de 11 à 14 logements à l'hectare basée sur une offre diversifiée.

b) Le secteur des Oundeilles

Le secteur des Oundeilles est inclus dans un site urbanisé aux portes du noyau urbain entre la RD 22 et le chemin des Oundeilles.



L'absence d'assainissement collectif génère un tissu urbain peu dense sous forme linéaire depuis les années 1970.

Aujourd'hui, ces espaces en lien direct avec la centralité communale sont réinterrogés et font l'objet d'un projet d'ensemble. La mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation vise ici plusieurs objectifs :

- ✓ Structurer et densifier un quartier aménagé au fil du temps sans projet global,
- ✓ Optimiser les espaces desservis par l'assainissement collectif,
- ✓ Gérer l'interface avec l'espace public,
- ✓ Limiter les voies en impasses,
- ✓ Gérer les contraintes techniques et ne pas aggraver l'existant (pluvial).

L'organisation du quartier s'appuie sur une voirie assurant la liaison entre le chemin des Oundeilles et la RD 22 desservant l'ensemble des constructions permettant de rationaliser l'impact de la voirie et de faciliter les interventions techniques.

Cette voirie associée à l'espace partagé demandé permet également d'accompagner l'implantation du bâti en appui sur la topographie du site afin de limiter l'impact du quartier sur l'écoulement des eaux pluviales : absence de construction sur le point bas du site qui pourrait constituer un obstacle sur l'écoulement naturel des eaux sur le ruisseau de Caulère.



L'intégration du quartier dans le tissu existant est accompagnée par la végétalisation de l'interface avec l'espace public afin de conserver l'ambiance champêtre de ce secteur et de l'entrée dans le noyau urbain.

L'ouverture sur le paysage agricole sera préservée par la préservation d'un cône de vue sur la campagne cultivée, ruisseau de Caulère et ses abords.

La densité programmée (4 à 6 logements au total) permet de gérer la transition entre un tissu pavillonnaire peu dense et un noyau ancien plus dense.

2. Règlement écrit

a) L'intégration des dispositions du schéma communal d'assainissement des eaux pluviales

La mise en place du schéma communal d'assainissement des eaux pluviales se traduit par des mesures spatialisées annexées au PLU. L'ensemble des articles 4 des zones du règlement du PLU est modifié pour faire référence à ce document et supprimer les dispositions de chaque zone.

b) L'aménagement du réseau collectif d'assainissement

La mise en place du réseau collectif d'assainissement sur le centre-bourg et les espaces urbanisés en prise directe avec ce dernier conduit à modifier l'article 4 des zones UA, UB et UC afin de supprimer les références à l'assainissement non-collectif sur les espaces desservis par l'assainissement collectif.

D'une façon plus générale la référence au service public d'assainissement non-collectif est supprimée du règlement qui intervient de fait lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

c) La création d'un secteur UCa

La création d'un secteur UCa dans la zone UC afin de structurer et de densifier une zone à vocation résidentielle en prise directe avec le cœur de ville. Ainsi, les dispositions propres à ce secteur de la zone UC sont de plusieurs ordres :

- Le respect des dispositions définies dans les OAP couvrant ce secteur lorsqu'elles existent,
- Un CES pouvant atteindre 20 % alors qu'il est limité à 5 % dans le reste de la zone UC.

d) L'adaptation des règles de la zone AU en référence aux OAP

Le règlement prévoit la distinction entre les voies structurantes et les voies secondaires figurant dans les OAP. La largeur minimale de voie chaussée des voies secondaires de 3.5m. Cette largeur de voie n'est pas suffisante, elle est portée à 5 mètres pour sécuriser les déplacements. La plateforme de 10 m imposée dans la règle permettra d'aménager une circulation piéton/cycle en accompagnement du réseau routier :

Voies secondaires indiquées sur les orientations d'aménagement de programmation (OAP)

- Largeur minimale de la chaussée 3.5 5 mètres
- Largeur minimale de la plateforme 10 mètres

Les pistes cyclables doivent être constituées d'une bande de roulement de 1,80 mètres minimum.

e) La clarification et l'adaptation de dispositions existantes

- La clarification de des dispositions générales

Mise à jour des références législatives des dispositions générales dans l'article 2 au regard de la recodification du Code de l'Urbanisme depuis le 01/01/2016.

- La gestion des nuisances dans le centre-bourg

L'article UA 2 autorise les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux liés à une activité existante, cependant il apparaît que ce type d'occupation est incompatible avec la vie du centre-bourg, il est préférable de les interdire afin de préserver les habitants et usagers du cœur de ville de nuisances non compatibles avec sa vocation résidentielle. L'article UA1 est modifié :

« ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- *Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, ~~non liés à une activité existante.~~*

- Occupation des sols en zone N

L'article N 2 autorise les constructions particulières sous condition. Ces dernières se déclinent différemment selon les sous-secteurs de la zone N concernés (N, Nh, NL). Afin d'éviter toute confusion entre les « zones » du PLU (U, AU, N, A) et les « secteurs » de la zone N (N, Nh, NL), l'article est clarifié :

« ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone et de limiter la taille et la capacité d'accueil :

Pour ~~toutes les zones tous les secteurs~~ :

- *Toute construction devra respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau, 100 mètres par rapport aux bâtiments du chenil, 150 mètres par rapport à la limite projeté de l'unité de traitement des eaux usées tel que prévu à l'emplacement réservé n°13, et 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation agricole.*
- *Conformément à l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme, « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas*

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. » »

- L'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable aux constructions existantes dans toutes les zones

L'Article 4 de toutes les zones autorise la mise en place de systèmes utilisant les énergies renouvelables pour l'alimentation électrique. Il était précisé que l'installation ne devrait pas émerger du plan de la construction existante. Pour plus de clarté et la mise en place d'installations qui n'offrent pas de nuisances visuelles majeures, la commune souhaite modifier l'article comme suit :

« ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

3- Réseaux divers : Electricité – Téléphone – Système d'énergie renouvelable

Dans le cas de mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils devront être réalisés en harmonie avec la construction. Si l'installation est faite sur la construction, ~~elle ne devra pas émerger du plan de celle-ci~~ elle devra être intégrée à la toiture en respectant la pente de celle-ci. Si l'installation est faite au sol, elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

Les ballons des chauffe-eau solaires sont interdits en toiture. »

L'article 4 autorise les installations d'assainissement individuel à condition qu'elles soient équipées d'un dispositif qui leur permet un raccordement futur au réseau collectif, la rédaction des articles est harmonisée et supprime la référence au SPANC qui n'est pas utile.

« ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

« 2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

Les installations d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être équipées d'un dispositif permettant leur raccordement futur au réseau collectif. »

« ARTICLE UC 4, A 4, N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1 - Eaux usées :

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence d'un réseau collectif, les installations d'assainissement individuel sont autorisées. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ~~et à l'avis des services compétents (SPANC)~~. Le terrain de par sa surface et sa forme géographique doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Les terrains constructibles équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, devront, à la charge exclusive du propriétaire, être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau. »

- L'adaptation de l'article 6 de toutes les zones

La commune a rencontré des difficultés pour la construction d'équipements ou d'installations publiques par le respect de règles d'implantation neutralisant 3 mètres depuis l'emprise publique. Afin de se prémunir de nouvelles difficultés, la commune adapte la règle dans toutes les zones afin de permettre d'autres implantations lorsque le projet public le justifie.

De même, l'implantation des constructions prévoyait la prise en compte du domaine public projeté en référence aux emplacements réservés, qui en réalité ne permettent pas de définir avec précision le tracé du futur domaine public. Ainsi la référence aux emplacements réservés est supprimée de l'article 6 de toutes les zones pour faciliter l'application de la règle.

« ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 3 mètres minimum du domaine public et privé actuel ou projeté ~~tel que prévu aux emplacements réservés~~. Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la zone non aedificandi.

2 – ~~Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif~~ Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit ~~respecter un recul de 3 mètres minimum~~ avec un retrait de 0.7 m minimum, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.».

- La simplification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La formulation de ce point est modifiée sur la base de l'article UE 7 afin de simplifier la compréhension de la règle et de rendre cohérente l'application de cette dernière. Cette formulation est adaptée à toutes les zones.

« ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - ~~La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~ Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. »

- La précision de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est règlementée dans les articles UE 10 et N 10. Toutefois, il est préférable de préciser sur quelle référence se base la hauteur autorisée : ici, la hauteur est calculée entre le sol naturel et la sablière des bâtiments et non entre le sol naturel et le faîtage. Les articles UE 10 et N 10 sont donc modifiés comme suit :

« ARTICLE UE 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- 10 mètres sur la sablière pour les bâtiments à usage d'équipement
- 7 mètres *sous sablière* pour les bâtiments à usage d'habitation

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ... »

« ARTICLE N 10 : HAUTEUR

*La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur la sablière *par rapport au sol naturel*.*

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ... »

De plus, la référence de la hauteur à l'acrotère est ajoutée dans toutes les zones.

- L'adaptation de l'aspect des toitures

Le projet de territoire promeut le maintien de la qualité patrimoniale du bourg typique du midi Toulousain. Cependant, l'aspect des toitures très patrimoniales règlementées dans toutes les zones ne correspond pas aux produits disponibles sur le marché de la maison individuelle. Il est donc décidé d'adapter l'article 11 pour faciliter l'aboutissement des projets tout en maintenant le style architectural local.

« ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**2 – Toitures :**

Les toitures terrasses sont autorisées

*Les toitures en pente doivent respecter un pourcentage compris entre 25% et 35 %. Le matériau de couverture aura une teinte de couleur à dominante rouge ou ~~rouge~~ panaché. Afin de préserver les caractéristiques anciennes de la commune, il est ~~obligatoire~~ **fortement recommandé** d'utiliser les tuiles de terre cuite de forme arrondie ~~et de couleur rouge panaché~~. »*

- Le nombre de places de stationnement pour les constructions à usages de commerces et services

L'article UA 12 régleme le nombre de places de stationnement à créer pour chaque nouvelle construction. La commune modifie cet article pour ajouter la notion de « tranche » de construction ouverte au public, pour les bureaux et constructions à usage artisanal pour en faciliter l'instruction et la compréhension.

De même pour faciliter l'instruction des autorisations, dans toutes les zones, la référence pour l'aménagement des places de stationnement pour les commerces et services est modifiée pour être calculée sur la base de la surface de vente.

ARTICLE UA 12 et UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**« 2- Autres constructions :**

- *Pour les constructions à usage de commerces et services : 1 place de stationnement ~~pour par tranche de 25 m² de la surface de l'établissement ouverte au public de surface de vente~~*
- *Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher*
- *Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher*
- *Pour les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier (y compris gîtes, chambres d'hôtes et assimilés) : 1 place de stationnement par chambre*

La règle applicable aux ~~constructeurs~~ constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. »

- La redéfinition du calcul du CES en zone UC

La zone UC limite l'emprise au sol des constructions à 5 %. Afin d'accompagner l'évolution du bâti existant dont les annexes, les piscines et les espaces dédiés au stationnement sont exclus du calcul.

« ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL »

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) exprime en pourcentage le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie de l'unité foncière supportant le projet.

CES = Emprise au sol de la construction / Superficie de l'unité foncière du projet.

Pour le calcul du CES, toute la superficie de l'unité foncière est prise en compte, même si elle est grevée par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un EBC. *Les annexes, les piscines, et les espaces dédiés au stationnement sont exclus du calcul du CES.* »

Afin de clarifier la règle, le lexique du règlement est complété de la définition des annexes :
« Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

- **Les ouvrages techniques en zone agricole**

La zone agricole couvre 70 % du territoire communal. Il est impératif de pouvoir y édifier des ouvrages techniques s'ils font l'objet d'une intégration paysagère et s'ils ne nuisent pas à l'activité agricole. La règle existante s'appuyant sur un article du code de l'urbanisme est clarifiée et précisée afin d'être mieux comprise et de limiter l'interprétation d'un cadre trop général :

« ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

Sont autorisées sous conditions particulières :

- *Toute construction devra respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau.*
- ~~*Conformément à l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme, « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*~~
- *Les ouvrages techniques non liés à l'activité agricole, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'ils correspondent à un besoin local et sont normalement intégrés dans le paysage environnant (ouvrages liés aux réseaux, à la rétention des eaux pluviales, à la défense incendie, ...).* »

3. Règlement graphique

a) La redéfinition des zones U

La création du réseau collectif d'assainissement redéfinit les capacités d'urbanisation et de densification des espaces en nouvellement desservis et conduit à réinterroger la délimitation des zones UB et UC au regard de leurs capacités de densification et de celle des réseaux (cf. plan d'ensemble du réseau collectif d'assainissement p. 17).

La modification du PLU vise à faire évoluer deux espaces précédemment classés en zone UC vers des zones permettant d'accompagner leur évolution, dont la création d'un secteur UCa permettant la densification des espaces classés en zone UC.

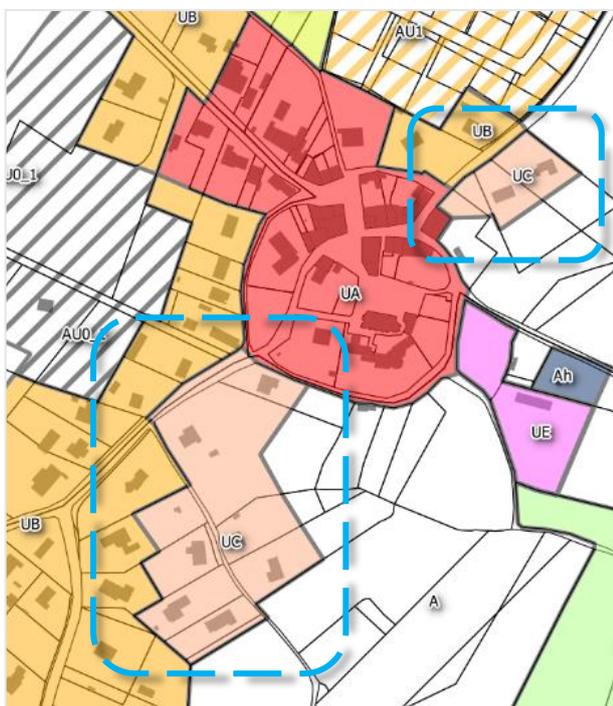


Figure 17 : extrait du document graphique du PLU en vigueur

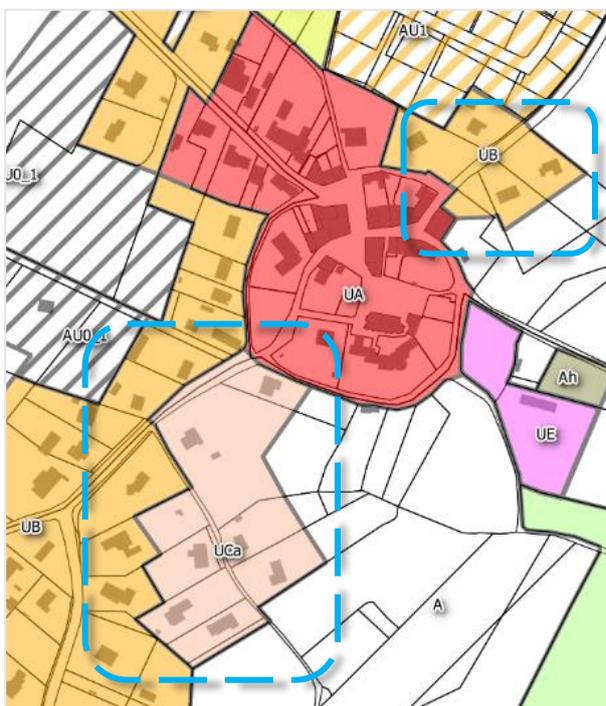


Figure 16 : extrait du document graphique du PLU après modification

c) Tableau des surfaces

Dénomination zone/secteur	Superficie en ha PLU opposable	Superficie en ha PLU après 3ème modification
UA	4,08	4,08
UB	8,60	9,00
UC	57,82	57,42
UE	2,35	2,35
AU0_1	5,58	3,43
AU0_2	1,00	1,00
AU1	4,00	6,15
N	175,50	175,50
NL	1,90	1,90
Nh	4,40	4,40
Aa	53,85	53,85
Ah	13,83	13,83
A	731,09	731,09
Total	1064,00	1064,00

d) Les emplacements réservés

L'ouverture de la zone AU de Rossignol est liée à sa desserte. La réflexion dans le cadre de l'OAP a conduit à organiser un réseau routier et de liaisons douces participant au maillage communal. Ainsi un emplacement réservé ayant pour vocation initiale l'aménagement d'un chemin piétonnier et passage de l'assainissement collectif (ER 10) est supprimé puisqu'il s'agira d'un accès direct et nécessaire à l'aménagement de la zone AU de Rossignol. De même l'emplacement réservé à destination de l'aménagement du carrefour RD22 / chemin de Rossignol (ER 16) est supprimé en raison de la création de l'accès direct sur la zone du Rossignol.



Figure 20 : extrait du document graphique du PLU en vigueur

La mise en place du schéma communal d'assainissement des eaux pluviales impose de programmer des acquisitions foncières afin d'accéder et d'entretenir des fossés pointés dans le schéma comme des fossés recevant des eaux pluviales et usées traitées provenant des dispositifs d'assainissement non collectifs. Leur entretien est actuellement à la charge des riverains, la commune souhaite acquérir ces espaces afin de garantir l'entretien et le bon fonctionnement de ce réseau.

Dans ce cadre, un emplacement réservé est créé sur le secteur du Moulin afin de pouvoir accéder et intervenir sur un fossé existant, il s'agit de l'emplacement réservé n°10 au bénéfice de la commune.

De même, l'étude sur le réseau de collecte des eaux pluviales a permis d'identifier un redimensionnement de l'emplacement réservé n°5, d'une largeur initiale de 5.5 m, il est réduit à 4 m pour la création d'un fossé et d'un chemin d'entretien.

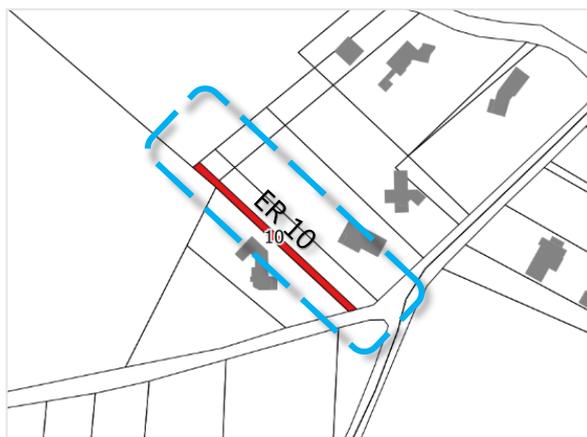


Figure 22 : extrait du document graphique du PLU après modification

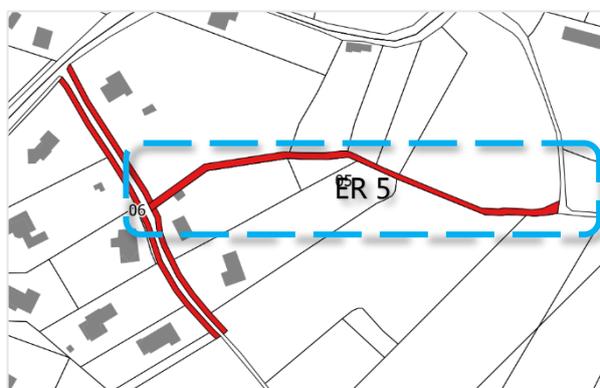


Figure 21 : extrait du document graphique du PLU après modification

V. Incidences de la modification sur l'environnement

1. Incidences des orientations d'aménagement

Les évolutions apportées par l'intégration d'orientations d'aménagement sont positives pour l'environnement dans la mesure où elles visent à :

- Être économes en consommation spatiale par des prescriptions aboutissant à la constitution d'un tissu plus dense non permis par les pratiques actuelles, et par la rationalisation des aménagements connexes aux projets (voiries et espaces publics) en desservant un nombre plus important de logements,
- Préserver les espaces naturels et agricoles en favorisant l'accueil de nouveaux logements à l'intérieur des tissus urbanisés et non en extension urbaine,
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre en participant au maillage et au développement des déplacements doux en les intégrant aux projets de quartiers.

2. Incidences des modifications du règlement écrit

Les évolutions du règlement écrit visent principalement à accompagner la densification du tissu bâti et à mieux prendre en compte les réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales.

L'articulation des différentes évolutions du règlement écrit vise à avoir des incidences positives sur l'environnement au regard des dispositions règlementaires du PLU en vigueur.

3. Incidences des modifications du règlement graphique

L'évolution du règlement graphique au regard de la desserte du réseau d'assainissement collectif aura une incidence positive sur l'environnement dans la mesure où cela favorisera la densification des espaces desservis par le réseau collectif d'assainissement et limitera ainsi les rejets d'effluents dans le milieu naturel.

D'une façon générale l'ensemble des dispositions intégrées dans la modification du PLU de Roquesérière vise à intervenir sur des espaces urbanisés ou urbanisables dans le PLU en vigueur afin d'en améliorer la qualité. Ainsi on ne constate pas d'impact notable sur l'environnement. Au contraire, un certain nombre d'améliorations de la prise en compte de l'environnement peuvent être observées.

Enfin, le projet, au regard de sa localisation par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches, conduit à conclure l'absence d'incidence de la procédure sur les sites Natura 2000.