

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Roquettes

SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS

Avis réputés favorables en l'absence de réponse dans les délais :

- **Région**
- **CNPF**
- **Organismes HLM**
- **Communes limitrophes (hors Saubens)**

1/ Avis Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) du 22 décembre 2022

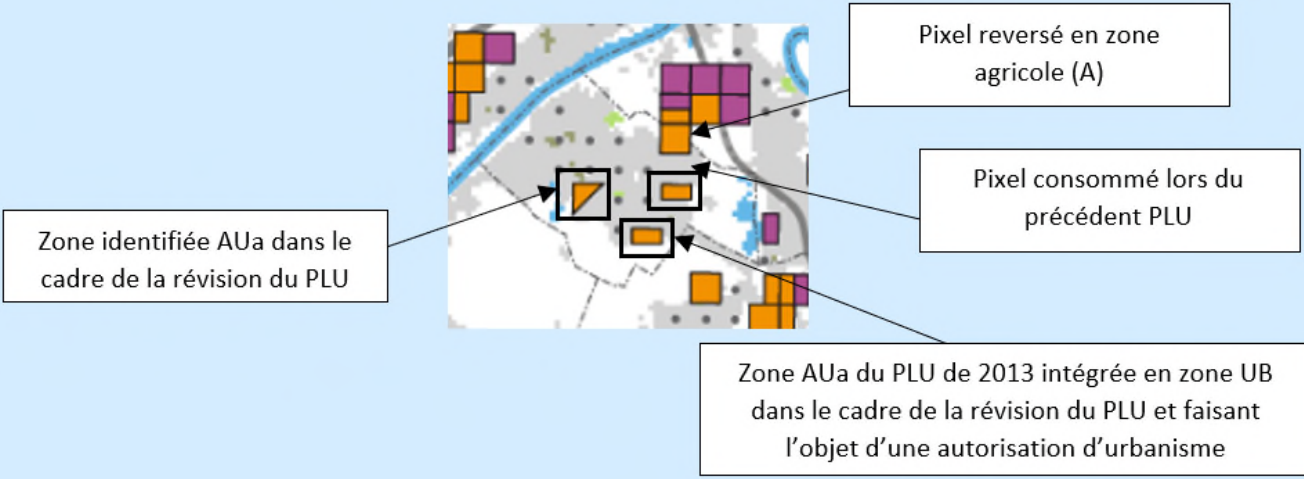
Avis favorable

Remarques émises	Commentaires de la commune
Si la commune envisageait la mise en place d'un Programme d'Actions et de Prévention des Inondations (PAPI), la CMA indique qu'elle dispose de techniciens pouvant réaliser les diagnostics en direction des entreprises concernées par les différents zonages.	La commune en prend note

2/ Avis Syndicat Mixte des Transports en Commun - Tisséo Collectivités du Comité syndical du 8 février transmis par courrier du 13 février 2023

Avis favorable

Observations sur la compatibilité du PLU avec le SCoT

Remarques émises	Commentaires de la commune
Objectifs d'accueil d'habitants et de logements	
<p>Avec taux moyen de croissance de +1,5% pour atteindre au maximum 5000 habitants maximum en 2032 avec 350 à 400 logements supplémentaires, Cet objectif d'accueil de population apparait trop élevé au regard de la situation de la commune en territoire de Développement mesuré du SCoT actuel, mais également des travaux menés pour sa deuxième révision, lesquels identifient Roquettes comme commune de proximité dont la croissance démographique annuelle moyenne serait de 0,67%</p>	<p>Les secteurs en extension projetés dans le cadre de la révision du PLU apparaissent en cohérence avec les pixels identifiés dans le SCoT en vigueur.</p>  <p>A noter que dans le scénario projeté dans le cadre du PLU arrêté (370 logements), près de la moitié des logements projetés (170) font l'objet d'autorisations d'urbanisme accordées ; cela sous-entendrait donc que la révision ne devrait intégrer que ces autorisations d'urbanisme et bloquer tout projet sur les 10 prochaines années.</p> <p>Par ailleurs, les projections du SCoT en cours de révision sont nettement inférieures aux projections du PLH sur la période 2022-2027, avec lequel le PLU doit être compatible : rythme annuel moyen de 35 logts/an.</p>
Objectifs de consommation d'espaces	
<p>Consommation projetée de 5 à 6 ha ce qui équivaut à une réduction d'un peu moins d'un tiers seulement sur la période 2022-2032 par rapport à la décennie précédente.</p> <p>Le SMEAT attire l'attention sur le fait que la consommation des espaces NAF, décomptée en application des dispositions de la loi Climat Résilience du 22 août 2021 à partir de cette même date, devra s'inscrire dans les limites de ce que la deuxième révision du SCoT aura à fixer en déclinaison de ladite loi.</p>	<p>La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers induite par les zones urbaines et à urbaniser du PLU arrêté est de 5,5 ha dont 3,7 ha faisant d'ores et déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Le PLU arrêté ne génère réellement que 1,8 ha supplémentaire.</p> <p>Depuis 2021, aucune urbanisation n'a généré de consommation d'espaces NAF.</p>
Organisation urbaine	

Sont identifiées des zones sous pixels, déjà ouvertes à l'urbanisation dans le PLU opposable, ayant entraîné, depuis l'approbation du SCoT, la mobilisation de quatre demi-pixels :

- L'une entièrement bâtie désormais, sur le secteur de Beaucru
- Une seconde, au lieu-dit « Lenseman » maintenue ouverte dans le projet de PLU arrêté, où l'OAP et les dispositions réglementaires permettraient l'accueil d'environ 120 logements, selon une densité de 30 à 34 logts/ha, très supérieure à la densité recommandée par le SCoT en territoire de Développement mesuré : réserve du SMEAT renouvelée par rapport à celle réalisée dans le cadre de la 3^{ème} modification)
- Une zone fermée au PLU opposable dont l'ouverture à l'urbanisation (AUa Bordegrosse) est prévue au PLU arrêté et pour laquelle l'OAP permettrait l'accueil d'environ 70 logements selon une densité, à l'échelle du demi-pixel, et du fait du reclassement en zone naturelle de la zone AU ouverte attenante mais non bâtie au PLU opposable, qui resterait compatible avec celle recommandée par le SCoT (15 logts/ha)

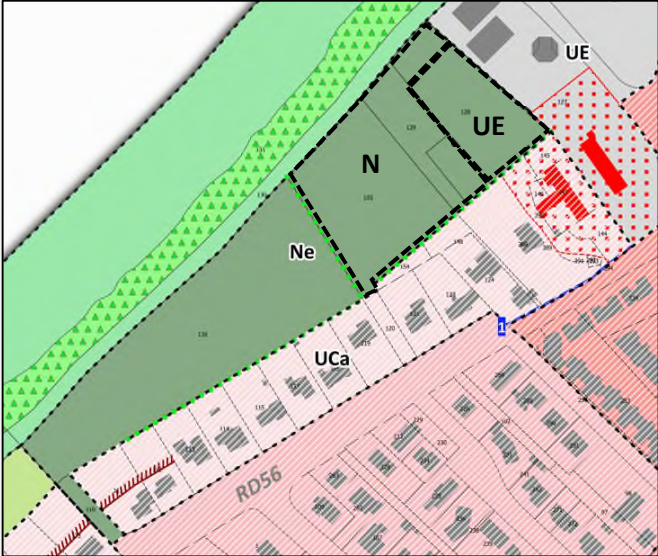
Concernant le projet sur le secteur Lensemen, il se basait sur la 3^e modification du PLU. La nouvelle municipalité a essayé de faire évoluer le projet pour en réduire la densité dans les limites de ce que permet l'OAP actuelle. Elle ne maîtrise pas la densité puisqu'il s'agit d'une autorisation d'urbanisme antérieure à la révision.

Sur la Trame verte et bleue et les espaces naturels

- La commune affiche la volonté de préserver les espaces naturels par le classement en secteur Nce (continuité écologique)
- Les dispositions réglementaires du secteur Ne de Lacanal autorisent les constructions et installations à vocation de sports et loisirs incompatibles avec le caractère naturel protégé au SCoT de ce secteur.

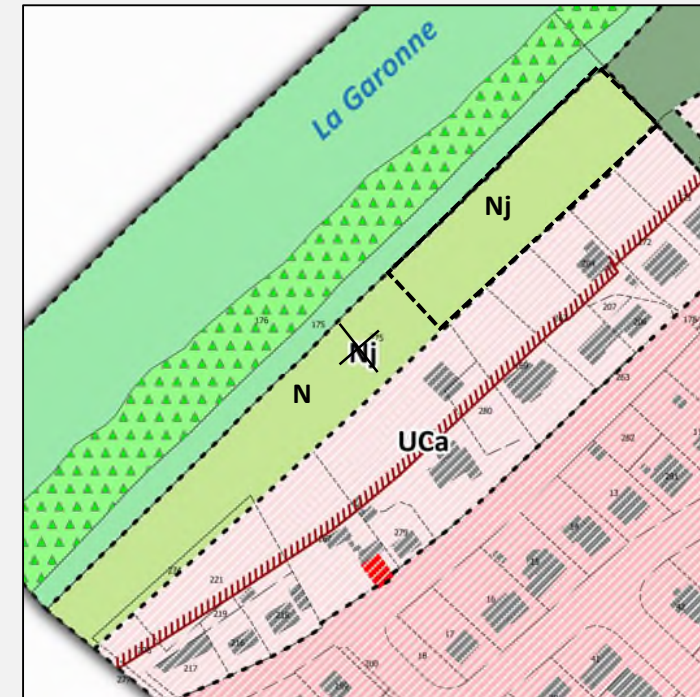
Le secteur Ne délimité au lieu-dit Lacanal s'appuie sur le bois existant identifié comme à protéger par le SCoT et au sein duquel existe depuis plusieurs années un parcours de santé ; des équipements en lien avec ce parcours sportif sont donc disséminés le long des différents sentiers. La municipalité envisage de revoir les dispositions réglementaires des secteurs Ne afin de n'autoriser que les aménagements et installations en lien avec la vocation sportive et de loisirs des zones délimitées ; aucune emprise au sol ne sera donc autorisée dans les secteurs Ne. A noter en outre, que les boisements présents sur le secteur Lacanal sont protégés au titre de l'article L.151-23 du CU. La modification des dispositions réglementaires concernant les zones Ne, permettra ainsi d'être compatible avec le caractère naturel protégé au SCoT de la zone Lacanal.

4/ Avis de la CDPENAF du 9 février 2023

Remarques émises	Commentaires de la commune
<p>Avis favorable sur l'économie générale du projet de PLU sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De classer en zone A (et non en N), le secteur situé entre la zone AUa et la zone U (Borde Grosse) afin de favoriser le maintien d'une activité d'agriculture urbaine existante sur la commune • D'accompagner le déménagement de l'agriculteur en place actuellement sur le secteur La Canal (zone AUc) avant l'urbanisation de celle-ci • D'engager une réflexion sur le sur-zonage des ripisylves, des haies et d'espaces boisés en EBC, plus protecteur que l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, compte tenu du faible taux de boisement de la commune 	<p>Le classement en zone N permet l'activité agricole, tout en évitant l'implantation de bâtiments agricoles dans ce secteur proche de l'urbanisation et qui pourrait être urbanisée à long terme vu sa situation.</p> <p>La programmation envisagée d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc La Canal (2028) permettra d'accompagner le déménagement de l'agriculteur.</p> <p>Certains boisements pourront être classés en EBC dès lors qu'ils ne sont pas situés sur des espaces récréatifs accueillant par exemple des aires de jeux ou des aménagements spécifiques. Pourraient par exemple être classés en EBC les boisements situés entre la Garonne et le canal.</p>
<p>LA CDPENAF invite la commune à engager une réflexion sur la création d'une ZAP afin de préserver la surface agricole et de faciliter le projet de maraichage identifié dans le diagnostic agricole</p>	<p>La commune pourra réfléchir à la possibilité de créer une telle zone sur son territoire. A noter néanmoins que la ZAP est une servitude d'utilité publique (SUP), et qu'elle n'est pas liée au PLU et à son zonage.</p>
<p>Avis défavorable sur le projet de STECAL Ne. La commune n'a pas de projet de construction sur ces secteurs. L'outil STECAL n'est donc pas nécessaire.</p>	<p>Les secteurs Ne correspondent aux 3 sites accueillant des équipements sportifs et de loisirs : théâtre de verdure, aire de jeux, parcours sportif,...</p> <p>La municipalité envisage de revoir les dispositions réglementaires des secteurs Ne afin de n'autoriser que les aménagements et installations en lien avec la vocation sportive et de loisirs des zones délimitées ; aucune emprise au sol ne sera donc autorisée dans ces secteurs qui ne constitueront dès lors plus des STECAL.</p> <p>En outre, la municipalité envisage de réduire le secteur Ne situé le long de la Garonne à l'emprise des équipements existants présents sur la parcelle 116 et de rattacher le boulodrome à la zone UE attenante et restituer en zone naturelle le reste du secteur.</p> 

Avis favorable sur le projet de STECAL Nj sous réserve de resserrer le sous-secteur au plus près du projet. La commission invite par ailleurs la commune à revoir le règlement qui précise que les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 m des limites séparatives avec les zones U et AU. Ceci semble exclure toute construction compte tenu de la largeur du sous-secteur Nj.

Suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur, la commune souhaite maintenir la délimitation de la zone Nj telle que définie dans le PLU pour arrêter afin de permettre sur la partie non occupée par les jardins maraîchers, le développement d'une agriculture de proximité. Ceci offrirait ainsi une alternative au maraîcher pour délocaliser son activité sur des terrains communaux.



Le règlement de la zone Nj pourra être revu de la façon suivante :

« Les constructions devront être implantées :

- A une distance minimale de 20 m des limites séparatives communes avec les zones U et AU, **excepté dans le secteur Nj** où..... »

Avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zones A et N aux motifs que

Seules quelques habitations de grande taille sont présentes en zones A et N sur la commune. Il a été choisi de limiter uniquement l'emprise au sol (maximum 30% supplémentaire et 200 m² d'emprise au sol totale) afin de ne pas les bloquer au regard de leurs dimensions actuelles.

- La surface de plancher de l'extension doit être au maximum de 30%
- La surface maximale de plancher totale (existant + extension) doit être de 200 m²

Pour les annexes, afin de ne pas bloquer toute évolution, la règle est de 50m² pour un bassin de piscine et 50m² supplémentaire pour autres annexes projetées par rapport à la date d'approbation du PLU

- La surface maximale de plancher totale des annexes doit être de 50 m²
- L'emprise maximale au sol totale des annexes doit être de 50 m²

5/ Avis du Muretain Agglo par délibération du 28 mars 2023 transmise par courrier du 6 avril 2023

Avis favorable avec recommandation

Remarques émises	Commentaires de la commune
<p>La projection de croissance de la commune est cohérente avec les prévisions du Programme Local de l'Habitat sur 2022 – 2027.</p> <p>(...) La commune projette la réalisation de 90 logements locatifs sociaux (LLS) sur les 370 logements prévus, soit près de 25% de sa production.</p> <p>Même si certaines zones présentent un taux conséquent, le pourcentage de l'ensemble de la production est en deçà des objectifs du PLH, à savoir 30% de LLS + 5% de PSLA. Une servitude de mixité sociale portée à 30% dans les zones UA et UB pour les opérations de plus de 10 logements pourrait permettre d'augmenter la production et faciliterait la faisabilité opérationnelle des projets par les bailleurs sociaux.</p> <p>Recommandation : élever le pourcentage de logements sociaux dans la servitude de mixité sociale des zones UA et UB.</p>	<p>Le règlement graphique définit un secteur de mixité sociale avec un minimum de 35% de logements sociaux sur la zone UB.</p> <p>Le règlement écrit des zones UA, UB, UC, UCa, AUb et AUc exige que toute opération de construction ou d'aménagement de 10 logements ou plus consacre au moins 20 % du nombre de logements créés à des logements sociaux tels que définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce taux est de 50% minimum sur la zone AUa, mais la résidence autonomie qui sera accueillie pourrait en comporter plus).</p> <p>Le nombre de logements sociaux affiché au chapitre 1.1.2 de la pièce 1.C du rapport de présentation correspond à une production <u>minimale</u>.</p> <p>Il est à noter que les projets à venir à court terme prévoient d'ores et déjà plus de logements qu'indiqués dans le rapport ; à savoir notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">• 88 logements sociaux sur la résidence autonomie (zone AUa) contre 40 logements minimum indiqué dans le rapport,• 57 logements sociaux sur la zone UB (secteur Lensemen) contre 40 logements minimum indiqué dans le rapport. <p>L'objectif de production de logements sociaux fixé sera donc atteint.</p>

6/ Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne du 04 avril 2023

Pas d'observation particulière

Remarques émises	Commentaires de la commune
Pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il est indispensable de faire apparaître le nom des Routes Départementales	Le nom des routes départementales est d'ores et déjà présent sur le règlement graphique et les OAP du PLU arrêté.

7/ Avis de la CCI du 21 février 2023

Avis favorable

Remarques émises	Commentaires de la commune
Favorable à la proposition d'une offre diversifiée de logements avec notamment la production de logements locatifs et locatifs sociaux adaptés aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées	La commune prend note de ces remarques et conseils.
Intérêt de proposer une offre diversifiée de logements à produire, tant pour assurer la continuité des parcours résidentiels et répondre à la diversité de la taille des ménages, que pour permettre aux salariés des entreprises locales d'habiter à proximité de leur lieu de travail	
La CCI est d'accord avec la délimitation d'une zone UX correspondant à l'emprise actuelle de la ZA Champ du Moulin, cette orientation permet de sécuriser les activités existantes	
Elle tient à rappeler que le développement des commerces et des services de proximité ne pourra se réaliser que sous quatre conditions : <ul style="list-style-type: none">- Une densité de population et de logements occupés suffisantes ;- Une accessibilité en véhicule particulier et des capacités de stationnement satisfaisante ;- Le développement de fonction de e-commerce dans les commerces de proximité pour pérenniser et renforcer l'activité traditionnelle ;- Une organisation des complémentarités commerciales entre les diverses activités	

Avis favorable sous réserve

Remarques émises	Commentaires de la commune
<p><u>Réserves formulées dans le courrier – synthèse des évolutions à apporter :</u></p>	
<p>1 – (...) Renforcer et prioriser l'intensification du tissu urbain : - inciter la densification du bâti sur tout le territoire notamment en zone UB (Hauteur et emprise au sol) - proposer des OAP qualitatives alliant des formes urbaines plus denses et la qualité du cadre de vie</p>	
<p>2 – Préciser la typologie sociale des logements locatifs sociaux dans les projets résidentiels et augmenter la part de PLAI en cohérence avec les objectifs du PLH du Muretain Agglo, en faveur de la mixité sociale.</p>	
<p>3 – Approfondir la traduction réglementaire des enjeux agricoles en environnementaux : - compléter le diagnostic agricole pour cartographier les terres agricoles à enjeux à préserver par la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) - mieux protéger par l'usage de l'EBC et interdire les constructions en secteurs Nj et Ne - proposer une OAP Trame Verte et Bleue</p>	
<p><u>Détail dans le rapport de synthèse :</u></p>	
<p>Modérer le besoin en foncier au regard des dispositions de la loi Climat et Résilience</p>	
<p><u>Une consommation foncière projetée élevée au regard des objectifs de modération :</u></p> <p>Consommation ENAF projetée sur la décennie 2021-2031 évaluée à 5,5 ha soit une réduction de l'ordre de 20% de la consommation ENAF par rapport à la décennie précédente => un effort supplémentaire sera potentiellement attendu pour cette commune avec une réduction de sa consommation ENAF plus ambitieuse que celle projetée, ce qui viendrait requestionner tout projet d'aménagement en extension dans les prochaines années.</p>	<p>Le PADD du PLU indique des objectifs de développement à 10 ans. La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers induite par les zones urbaines et à urbaniser du PLU arrêté est de 5,5 ha dont 3,7 ha faisant d'ores et déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme, sur lesquels le PLU n'a donc pas de prise. Le PLU arrêté ne génère réellement que 1,8 ha qui permettront de réduire la carence en logements sociaux.</p>
<p><u>Une opération résidentielle du secteur Lensemen à prendre en compte dans la stratégie de développement communal</u></p> <p>Compte tenu du poids du projet résidentiel de Lensemen sur le bilan de consommation foncière, il pourrait être opportun de requestionner certains principes d'aménagement et formes urbaines de manière à optimiser la densité du projet tout en veillant à maintenir un cadre de vie qualitatif => il apparaît nécessaire d'adopter une stratégie de développement communal résolument axée sur une optimisation de l'exploitation du gisement foncier en intensification.</p>	<p>Pour rappel, la zone AUa est destinée à recevoir une opération mixte comprenant à la fois des logements et des places d'hébergement et ce, dans une logique de renforcement de la mixité sociale et générationnelle sur la commune (projet de résidence autonomie) générant un rayonnement à une échelle supra communale. Ce projet permettra en outre une rotation du parc de logements ; en effet, il permettra de libérer des logements familiaux devenus inadaptés pour les occupants et ainsi l'accueil de nouvelles populations dans des logements existants</p>

En outre, les zones AUb et AUc constituent des espaces interstitiels dans le bourg.
Par ailleurs, les différentes typologies définies se fondent sur les formes urbaines existantes afin d'éviter une densification en inadéquation avec les caractéristiques des zones et leur niveau de desserte.

Optimiser le développement résidentiel en densification et en faveur d'une mixité sociale équilibrée

Un scénario de développement résidentiel à modérer

Taux de croissance moyen annuel de 1,6%, ce taux projeté paraît surévalué

A noter que dans le scénario projeté dans le cadre du PLU arrêté (370 logements), près de la moitié des logements projetés (170) font l'objet d'autorisations d'urbanisme accordées ; réduire le projet sous-entendrait donc que la révision ne devrait intégrer que ces autorisations d'urbanisme.
Par ailleurs, la projection envisagée apparaît compatible avec le rythme annuel de constructions de logements défini dans le PLH sur la période 2022-2027.
L'échéancier des OAP n'ouvre à l'urbanisation plusieurs secteurs qu'à compter de 2028.

Des projets résidentiels en extension dans la continuité d'une tendance en densification :

Le parc de logements communal a amorcé une évolution vers davantage de collectif. La densité moyenne de l'ensemble des opérations résidentielles en extension programmées s'élève à près de 38 logts/ha et témoigne de la poursuite des efforts de diversification et de densification du parc de logement communal

La commune en prend note.

Une exploitation du gisement foncier en intensification à préciser

Etendre l'analyse sur les potentialités de mutation du tissu urbanisé, plus particulièrement à proximité des 3 pôles principaux identifiés dans le bourg
Compte tenu de l'habitat majoritairement pavillonnaire, il pourrait être envisagé de favoriser la densification par surélévation des bâtis existants.

L'analyse du potentiel de densification a été réalisée à la parcelle sur l'ensemble des espaces bâtis existants, en prenant en compte les formes urbaines existantes et le fait que le parc de logements sur Roquettes soit récent et donc moins susceptible de muter. En outre, au regard de la forte pression foncière sur la commune, il n'a été appliqué aucun taux de rétention foncière sur le potentiel de densification (divisions parcellaires et dents creuses).

L'ambition portée par le PADD autour d'une densification qualitative du tissu urbain manque de traduction réglementaire et opérationnelle dans les autres pièces du PLU. Par exemple, la hauteur des constructions hors équipements est limitée à 7m.

La définition de différentes zones U comprenant des dispositions spécifiques adaptées aux caractéristiques de chaque zone participe à une densification adaptée à chacun des secteurs, pour une bonne intégration paysagère dans le bâti existant.

Erreur matérielle entre la limitation de hauteur imposée dans le projet de règlement en zone UB et la hauteur observée sur la résidence collective de type R+2, située rue Colette Besson, à proximité du secteur Lensemén => L'instauration de règles dérogatoires permettrait de ne pas pénaliser des opérations d'ensemble en permettant des dépassements limités de hauteur, tout en encadrant la qualité urbaine des opérations et leur intégration dans le tissu urbain

Le règlement de toutes les zones urbaines mixtes prévoit déjà qu'une « hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux. »
La dérogation existante est élargie aux reconstructions en zones UA et UB.

<p>Constat fait que les ambitions de modération foncière sont contredites par une diminution globale de l'emprise au sol => zonage UB du PLU en vigueur représente le zonage majoritaire du territoire qui rassemble l'accumulation de lotissements sans vision d'ensemble. Or le projet de PLU classe désormais l'ensemble de cette zone en UC s'accompagnant d'une réduction de l'emprise au sol de 35% à 20%. Ces nouvelles règles sont susceptibles de réduire les potentialités de densification de ces tissus et devraient être réservées uniquement aux secteurs les moins propices compte tenu des enjeux d'aménagement durable</p> <p>Un effort de densification doit être consenti sur les secteurs OAP « La Canal », « Village Nord » et « Rue Clément Ader », en favorisant des formes urbaines plus denses et variées en cohérence avec la dynamique déjà amorcée, notamment à proximité du centre-bourg.</p>	<p>En outre, la commune souhaite privilégier des constructions en R+1 qui correspondent davantage à l'identité de la commune et son statut de commune au développement mesuré.</p> <p>La définition de l'emprise au sol a été réalisée sur la base des densités existantes en fonction des zones. La commune souhaitant préserver la qualité de son cadre de vie, les règles émises visent à encadrer les mutations possibles en fonction des caractéristiques de chacune des zones. Ainsi, par rapport au PLU en vigueur, le pourcentage a été augmenté en zone UB, passant de 35 à 40%. L'emprise au sol maximale des constructions inscrite au PLU arrêté en zone UC (qui représente la plus grande partie du tissu) est de 30% et non pas 20%), ramené à 20% seulement en zone UCa qui présente un tissu urbain moins dense éloigné du centre-bourg. L'emprise au sol en UCa est augmentée à 25% Il convient également de rappeler que le parc de logements sur Roquettes est récent et donc moins susceptible de muter.</p> <p>La définition des OAP vise à concilier le maintien de la qualité du cadre de vie, la configuration des secteurs et l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. L'OAP rue Clément Ader vise à favoriser une densification urbaine qualitative qui prolonge les caractéristiques du tissu urbain du bourg ancien (village-rue avec bâti en front de rue et jardins à l'arrière) tout en intégrant la présence d'une bâtisse remarquable et le maintien d'un fonctionnement cohérent du secteur au regard de l'occupation de la parcelle.</p>
<p><u>Une offre de logements à diversifier en précisant la stratégie de mixité sociale</u></p> <p>Si les objectifs fixés par la loi SRU seront atteints à court terme d'un point de vue quantitatif, il est nécessaire de préciser pour les différentes OAP à vocation habitat, la typologie de LLS attendue par type de financement (PLAI, PLUS, PLS, PSLA) et de rééquilibrer la composition du parc de LLS en augmentant la part de logements très sociaux de type PLAI</p>	<p>En l'absence de projets sur ces secteurs, il apparaît difficile de définir la typologie de LLS attendus. Roquettes ne bénéficie que d'une desserte réduite en transports en commun. En outre, le Muretain Agglo, en charge du PLH, ne fait pas de remarque à ce sujet. Suite à l'enquête publique, un pourcentage minimal de logements sociaux avec financement de type PLAI est ajouté sur les secteurs Lensemen et Borde Grosse.</p>
<p>Traduire les ambitions urbaines dans des OAP qualitatives</p>	
<p>Les OAP manquent de précisions et d'illustration sur les formes urbaines attendues en faveur d'une densification de qualité et auraient pu s'inscrire de modèles d'opérations d'aménagement proposées dans le guide du CAUE sur la sobriété foncière et la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les OAP devront faire figurer les principes d'aménagement au service des orientations du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Typologie de logements, travail sur les formes urbaines et densité pour limiter la consommation d'espace, mais également pour un cadre de vie qualitatif ; • Part de logements sociaux pour la mixité sociale et l'atteinte des objectifs de production de LLS fixés par la loi SRU ; • Gestion optimisée des places de stationnement, de leur perméabilité et de leur végétalisation, 	<p>Les formes urbaines attendues et les densités sont bien définies dans les OAP. La part de logements sociaux pourra être rappelé dans les OAP. La gestion des places de stationnement est encadrée dans le règlement écrit des zones U mixtes et de la zone AU :</p> <p>« Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Création de liens avec les quartiers existants avec une intégration dans un maillage de mobilité douce pensé à l'échelle communale, • Place d'un espace vert public comme lieu potentiel de lien social et de respiration, en définissant les fonctionnalités attendues de ces espaces publics pour assurer une réalisation de bonne qualité urbaine. 	<p>ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets, Des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie (si la nature du sol le permet) devront être utilisés pour les places de stationnement non couvertes. »</p> <p>Les cheminements piétons sont bien intégrés dans les schémas de principe en cohérence avec les liaisons existantes.</p> <p>Concernant les espaces publics, ceux-ci ont été définis avec la cohérence ou non d'espace public périphérique à la zone afin d'éviter l'émergence d'un espace public par opération. Le secteur 4 - Rue Clément Ader prévoit la préservation du parc existant.</p> <p>Suite à l'enquête publique, des précisions sur les voiries sont ajoutées.</p>
Renforcer la prise en compte opérationnelle du patrimoine agricole et environnemental	
<p><u>Un diagnostic agricole incomplet qui ne permet pas d'identifier les enjeux agricoles</u></p> <p>En 2022, on recense une exploitation de grandes cultures et une de polyculture élevage sur la commune pour une surface agricole utile d'un peu plus de 100 hectares.</p> <p>D'autres critères doivent être analysés dans le diagnostic agricole afin de déterminer les réels enjeux agricoles des différentes parcelles : topographie, présence de drainage, mode de culture, âge des exploitants, projet des exploitations...</p>	<p>Le diagnostic agricole sera complété en fonction des éléments disponibles. Les surfaces agricoles de la commune couvrent environ 85 hectares.</p>
<p><u>Une préservation des terres d'intérêt agricole à décliner dans les outils réglementaires</u></p> <p>L'identification approfondie des zones agricoles à plus forts enjeux nécessite notamment la réalisation d'un diagnostic agricole complet. Une fois ces zones identifiées, la commune pourrait réfléchir à la création d'une zone agricole protégée (ZAP)</p>	<p>Le zonage identifie les zones agricoles. La ZAP étant une servitude d'utilité publique (SUP), elle n'est pas liée au PLU et à son zonage, et elle est créée par le Préfet, éventuellement sur proposition de la commune. La commune pourra réfléchir à la possibilité de créer une telle zone sur son territoire.</p>
<p><u>Assurer la préservation environnementale dans les OAP</u></p> <p>Les observations figurent en annexe 1.</p>	
<p><u>Bien identifier et répondre aux enjeux liés à la trame verte et bleue</u></p> <p>Les continuités écologiques identifiées par le SCoT GAT ont bien été reprises dans le règlement graphique, à l'exception de la « liaison verte et bleue » située au Sud de la commune et qui doit ainsi être prise en considération</p> <p>Une OAP TVB devra être réalisée, à travers laquelle les enjeux liés à la TVB seront identifiés et spatialisés à l'échelle communale, ainsi que les actions concrètes associées à leur traduction réglementaire pour y répondre.</p>	<p>Le maintien de l'urbanisation dans son enveloppe existante et la délimitation de zones A et N sur les espaces concernés au sud du territoire permettent d'assurer la préservation de la liaison identifiée au SCoT. A noter que le SMEAT chargé du SCoT n'émet aucune remarque sur ce point.</p> <p>Une OAP TVB sera réalisée.</p>

<p><u>Assurer une meilleure considération et protection des ripisylves</u></p> <p>La ripisylve de l'Ousse est identifiée en linéaire boisé à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Le classement en EBC des ripisylves (même manquantes ou en mauvais état de conservation) doit être une priorité pour la protection des corridors et l'amélioration des masses d'eau, d'autant que le taux de boisement communal est faible (7%)</p>	<p>Certains boisements pourront être classés en EBC dès lors qu'ils ne sont pas situés sur des espaces récréatifs accueillant par exemple des aires de jeux ou des aménagements spécifiques.</p> <p>Sont classés en EBC les boisements situés entre la Garonne et le canal.</p> <p>Le classement en EBC des ripisylves peut rendre plus complexe leur entretien.</p>
<p><u>Traduire les intentions de préservation environnementale dans le règlement</u></p> <p>Une emprise au sol des constructions en zones Nj et Ne pouvant aller jusqu'à 100 m² n'est pas adaptée à de tels secteurs qui présentent de forts enjeux en termes de préservation de la biodiversité. Seuls de simples aménagements légers doivent être autorisés.</p> <p>Concernant les dispositions spécifiques aux « ensembles paysagers remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme », « le maintien des arbres remarquables », devra être ajouté comme le prévoit la partie E de l'axe 1 du PADD</p>	<p>Les dispositions réglementaires liées au secteur Ne sont modifiées pour n'autoriser que les aménagements et installations liés à la vocation sportive et de loisirs des secteurs délimités. L'emprise au sol autorisée dans ces secteurs est donc supprimée.</p> <p>Les dispositions réglementaires liées au secteur Nj sont en revanche maintenues concernant l'emprise au sol des constructions ; néanmoins, la délimitation de la zone Nj pourra être ajustée pour n'intégrer que les jardins existants.</p> <p>Suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur, la commune revient sur sa position et souhaite maintenir la délimitation de la zone Nj telle que définie dans le PLU pour arrêter afin de permettre sur la partie non occupée par les jardins maraîchers, le développement d'une agriculture de proximité. Ceci offrirait ainsi une alternative au maraîcher pour délocaliser son activité sur des terrains communaux.</p> <p>Le règlement écrit précise les dispositions spécifiques aux ensembles paysagers remarquables identifiés figurant au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du CU de la façon suivante :</p> <p>« Maintien de l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties, Préservation du patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement, ... »</p>
<p>Optimiser l'offre et l'attractivité des commerces et services</p>	
<p>Nécessité d'analyser la vacance commerciale pour définir les besoins ainsi que de renforcer l'attractivité des sites commerciaux, notamment celle de la Place Montségur, par la valorisation des espaces publics et paysagers confortant ainsi la convivialité des lieux</p>	<p>Aucune vacance commerciale n'a été identifiée au niveau de la Place Montségur. En outre, le bâtiment commercial vacant qui avait été identifié rue Colette Besson est de nouveau occupé (centre médical et divers commerces et services),</p>
<p>Il serait opportun de créer des connexions douces entre les pôles identifiés dans le bourg (Place Montségur, Av. Clément Ader et croisement rue C. Besson et Av. des Pyrénées) afin de réduire l'usage de la voiture et favoriser l'attractivité et la complémentarité de ces pôles</p>	<p>La commune est sensible à ces enjeux, elle a fait réaliser une étude urbaine pour requalifier l'esplanade et développer les liaisons douces. Comme précisé dans le diagnostic, l'avenue des Pyrénées dispose notamment d'aménagements</p>

	piétonniers et cycles permettant d'assurer une jonction sécurisée entre les différents pôles. A noter en outre que les quelques secteurs pour lesquels il manquait des jonctions font l'objet d'emplacements réservés.
Annexe 1	
<u>Assurer la préservation environnementale dans les OAP</u>	
<p><u>i/ Le secteur de Borde Grosse en zone AUa</u></p> <p>Ce secteur a vocation à devenir un espace d'habitat et d'hébergement. Toutefois, son positionnement est, d'un point de vue agricole, difficilement compréhensible, car il vient enclaver le reste de la parcelle sur la partie nord classée en zone N dans le projet de PLU.</p>	Afin d'anticiper sur le vieillissement de la population, la commune a souhaité soutenir l'émergence d'un projet de résidence autonomie sur son territoire. En matière de localisation, afin de respecter les délais imposés par les agréments nécessaires à la réalisation de ce type de projet, le choix s'est porté sur un terrain disponible situé à proximité de la maison de retraite et accessible en mobilité douce.
<p><u>ii/ Le secteur de Lensemen en zone UB</u></p> <p>Il est à déplorer qu'un permis d'aménager ait été délivré sur cette zone identifiée comme secteur à enjeux agricoles s'agissant d'une parcelle irrigable.</p> <p>Il est à préciser que les secteurs de Borde Grosse et de Lensemen sont aujourd'hui exploités par la même exploitation (même si le secteur de Lensemen n'est plus déclaré à la PAC depuis 2020). Ainsi, cela correspond à une perte de près de 5 hectares potentiels, soit une diminution possible de plus de 7 % de la surface de cette exploitation de seulement 68 hectares.</p>	Il est à noter que le secteur Lensemen était prévu comme secteur de développement dans le PLU en vigueur, et a fait déjà l'objet d'un permis d'aménager. Le projet de révision de PLU ne fait qu'acter cette autorisation d'urbanisme accordée.
<p><u>iii/ Les secteurs de Village Nord en zone AUb et de Clément Ader en zone UA</u></p> <p>L'urbanisation de ces secteurs est cohérente d'un point de vue agricole. Cet espace n'a pas de vocation agricole à ce jour et son potentiel semble limité compte tenu de son enclavement au sein de la tâche urbaine.</p>	La commune en prend note.
<p><u>iv/ Le secteur de La Canal en zone AUc</u></p> <p>Ce secteur n'est pas déclaré au RPG et semble, à première vue, ne pas présenter d'enjeux agricoles compte tenu de son enclavement. Toutefois, son OAP mentionne la présence d'une éventuelle exploitation maraîchère sur la parcelle. Avant d'envisager l'artificialisation de cette parcelle il est important de se renseigner sur cette exploitation. Dans le cas d'une exploitation professionnelle et viable, le développement urbain sur cette parcelle est à proscrire. Elle pourrait être un bel exemple d'agriculture urbaine présentant des aménités positives pour les habitants de la commune.</p>	Pour rappel, l'agriculteur en place exploite ce secteur via un commodat d'1 an renouvelable avec échéance à 3 ou 5 ans. La programmation envisagée d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc La Canal (2028) vise à accompagner le déménagement de l'agriculteur.
Annexe 2 : Observations diverses	

<p><u>Prise en compte de l'actualisation du PPRI</u></p>	
<p>La commune de Roquettes fait partie des communes situées sur le bassin de risques de la Garonne en amont de Toulouse. Le PPRI est en cours de révision et la future cartographie des aléas sera disponible à la fin du second semestre 2023. La cartographie s'appliquera dès lors qu'elle sera validée par le comité de pilotage, constitué des communes et de l'EPCI. La commune doit s'informer de l'avancement de la révision de ce PPR et devra prendre en compte les nouvelles connaissances.</p>	<p>La commune en prend note. Une fois le PPRI applicable, il pourra être intégré en annexe du PLU.</p>
<p><u>Prise en compte des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)</u></p>	
<p>Il est nécessaire de procéder à la mise à jour du PLU concernant les SUP suivantes. Liste des SUP concernées : mentionner les servitudes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • T4 : servitude de balisage. L'assiette de la servitude étant identique à celle de la T5, elle ne se représente pas mais peut être mentionnée dans la légende. • T7 : servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières <p>En application des dispositions de l'arrêté interministériel du 25 juillet 1990, à l'extérieur des zones grevées par la servitude aéronautique de dégagement (T5), est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, l'établissement des installations dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol et de l'eau :</p> <p>a) est supérieure à 50 m en dehors des agglomérations ; b) est supérieure à 100 m dans les agglomérations.</p> <p>Sont considérées comme installations, toutes constructions fixes ou mobiles.</p> <p>Service gestionnaire à mentionner pour les SUP T4, T5 et T7 : DGAC / SNIA Sud-Ouest – Aéroport Blox Technique – TSA 85002 – 33688 Mérignac cedex – snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr</p> <p>La SUP T5 est celle de l'aérodrome de Toulouse-Francazal</p>	<p>La liste des SUP sera modifiée en conséquence</p>
<p>Plan des SUP à modifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SUP T5 bien représentée • SUP T4 et T7 ne se représentent pas mais peuvent apparaître dans la légende comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • T4 : servitude de balisage (s'applique sur le même périmètre que le T5) • T7 : servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (s'applique en dehors du périmètre grevé par la T5) 	<p>Le plan des SUP sera modifié en ce sens</p>

9/ Commune de Saubens – Avis du 4 mars 2023

Avis favorable

Avis ne pouvant être favorable

Remarques émises	Commentaires de la commune
Rapport de présentation	
<p><u>Volet agricole du diagnostic :</u></p> <p>Diagnostic succinct et insuffisant ne fournissant pas une connaissance exhaustive et actualisée de l'activité (caractéristiques, éventuelles difficultés, projets). Les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles existants doivent être recensés. Les réseaux d'irrigation doivent être renseignés, tout comme les parcelles en production biologique, ainsi que le poids de l'agriculture dans l'économie communale.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le diagnostic devra être étoffé 	<p>Le diagnostic agricole pourra être complété en fonction des éléments disponibles. A noter qu'un questionnaire avait été transmis à tous les agriculteurs dont le siège d'exploitation est situé sur le territoire communal. Par ailleurs, comme indiqué dans le diagnostic, il n'existe plus de siège agricole sur la commune.</p>
<p><u>Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :</u></p> <p>Sur le territoire, depuis 2013, ont été consommés 4,53 ha quasi-exclusivement pour de l'habitat à l'exception d'environ 1 ha à vocation d'équipements.</p> <p>Entre 2011 et 2021, 7.12 ha ont été urbanisés dont 2.48 ha à vocation d'équipements et le reste à vocation d'habitat (4.64 ha).</p> <ul style="list-style-type: none"> Analyse qui doit être complétée et davantage détaillée : Nombre de logements produits et surfaces consommées non mentionnés <p>De plus, le bilan du PLU en vigueur, mériterait d'être complété par un tableau récapitulatif des autorisations d'urbanismes accordés par an et par catégorie de 2010 à 2022, pour une meilleure compréhension du développement de la commune au cours de la période précédente.</p>	<p>Le nombre de logements produits est indiqué au chapitre sur la démographie et l'habitat (2.7.1) de la pièce 1B – Diagnostic et EI, « 135 logements depuis 2013 ».</p> <p>Il pourra être précisé dans le volet consommation d'espace : le nombre de logements générant de la consommation d'espace sur la période 2011-2021, et depuis 2013.</p>
<p><u>Capacité de densification des espaces urbanisés :</u></p> <p>La production de logements en intensification devrait permettre d'atteindre un objectif de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers plus ambitieux.</p> <p>L'évaluation du nombre de logements réalisable sur les espaces en mutation doit notamment intégrer ce qui semble être des espaces publics à défaut ils présentent un potentiel non analysé.</p> <p>Outre des secteurs absents de l'analyse, nous constatons le manque d'informations pour étayer les chiffres avancés (nombre d'hectares disponibles, nombre de logements afférents).</p> <p>En cohérence avec les dernières opérations d'habitat individuel nous préconisons de viser à minima une densité de 20 logements par hectare.</p> <p>L'analyse pourrait également étudier l'opportunité de secteurs de renouvellement urbain ou de mutation/réinvestissement du bâti existant</p> <ul style="list-style-type: none"> Actualisation de l'analyse à réaliser 	<p>Comme précisé dans le chapitre 2.73 de la pièce 1B – Diagnostic et EI, le potentiel de densification sur le territoire communal a été réalisé sur la base d'une analyse fondée sur la tâche urbaine, l'analyse des formes urbaines et des contraintes à la densification (risques, assainissement, boisements, etc.), le fait que le parc de logements soit récent et donc moins susceptible de muter. Le potentiel de logements s'est par ailleurs basé sur les densités préconisées par le SCoT et la commune recensant peu de logements vacants (4,5% en 2019 – INSEE), cette catégorie n'a pas été intégrée dans l'analyse du potentiel de densification de la commune.</p> <p>En outre, au regard de la forte pression foncière sur la commune, il n'a été appliqué aucun taux de rétention foncière sur le potentiel de densification (divisions parcellaires et dents creuses).</p>

PADD	
<p><u>Prise en compte de l'agriculture dans le PADD</u></p> <p>Le PADD défini comme objectif d'« Affirmer la vocation agricole des secteurs à enjeux », comme signalé précédemment dans notre email de novembre 2021, cette orientation est basée uniquement sur les espaces agricoles protégés figurant sur la carte du SCOT et non sur les enjeux qui découlent d'un diagnostic agricole. Nous précisons que les espaces à plus forts enjeux agricoles ne sont pas seulement ceux qui sont identifiés comme espaces agricoles « protégés » au SCOT mais doivent découler du diagnostic agricole.</p>	<p>Comme précisé dans le chapitre 2.3.5 de la pièce 1B – Diagnostic et EI, au regard du fort développement urbain de la commune et de la superficie de cette dernière, les surfaces encore dévolues à l'agriculture sont faibles. En outre, il n'existe plus de siège agricole sur la commune. Les faibles surfaces agricoles encore présentes sur le territoire communal, connectées à des espaces agricoles plus vastes s'étendant sur les territoires limitrophes constituent les secteurs d'enjeu agricole.</p>
<p><u>Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants</u></p> <p>159 logements sont prévus en intensification, soit seulement 43% des logements projetés. Nous demandons que le nombre de logements prévus en intensification soit au moins égal à celui projeté en extension.</p>	<p>Au regard de la forte pression foncière sur la commune, il n'a été appliqué aucun taux de rétention foncière sur le potentiel de densification estimé (divisions parcellaires et dents creuses) s'élevant à 159 logements (31 dents creuses et 128 logements en divisions parcellaires). En outre, sur les 213 logements issus du potentiel générant de la consommation d'espace, plus de la moitié relève d'une autorisation d'urbanisme accordée.</p>
<p><u>Objectif chiffré de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers</u></p> <p>La consommation foncière prévue ne permet pas d'atteindre une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Le secteur le plus impactant est un coup parti disposant d'une densité assez faible de 32 logements par ha. Ce secteur consomme 3,7 ha sur les 5,5 ha prévus. Les surfaces en extension en zone AU devront être optimisées après réévaluation du potentiel d'accueil en intensification, notamment dans le but d'atteindre une réduction aux alentours de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme le prévoit la Loi Climat et Résilience.</p>	<p>La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers induite par les zones urbaines et à urbaniser du PLU arrêté est de 5,5 ha dont 3,7 ha faisant d'ores et déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Le PLU arrêté ne génère réellement que 1,8 ha supplémentaire. Il apparaît en outre difficile d'optimiser les surfaces en extension, dès lors qu'il n'a été appliqué aucun taux de rétention foncière sur le potentiel de densification estimé et que près de la moitié des logements projetés (170) font l'objet d'autorisations d'urbanisme accordées.</p>
OAP	
<p>Les OAP doivent préciser le nombre de logements et densités attendus pour chacune d'elle.</p>	<p>Les surfaces des secteurs concernés et les densités projetées sont indiquées pour chacune des OAP définies au paragraphe « Densité et formes urbaines »</p>
<p>Concernant l'OAP « Lensemén », dans la mesure où une autorisation d'urbanisme a été accordée sur ce secteur il convient d'y intégrer le plan masse de l'opération projetée.</p>	<p>L'OAP définie sur le secteur « Lensemén » s'inspire du plan masse de l'opération dans un objectif de compatibilité, sans qu'il ne soit nécessaire de joindre le plan masse.</p>
<p>L'OAP « Grande Borde » doit être revue, afin d'éviter le morcellement de l'espace agricole, nous demandons que la zone AUa soit délimitée en lieu et place de la zone N située au nord, et que son emprise soit réduite pour favoriser une opération plus compacte et une moindre consommation foncière</p>	<p>La zone AUa est destinée à recevoir une opération mixte comprenant à la fois des logements et des places d'hébergement et ce, dans une logique de renforcement de la mixité sociale et générationnelle sur la commune (projet de résidence autonomie) générant un rayonnement à une échelle supra communale. La commune souhaite soutenir l'émergence de ce projet qui trouve sa</p>

	<p>place sur un terrain disponible à court terme permettant de respecter les délais imposés par les agréments nécessaires à la réalisation de ce type de projet.</p> <p>La commune souhaite maintenir la zone AUa telle que délimitée dans le projet de PLU pour arrêt.</p>
<p>L'OAP « La Canal » (zone AUc) doit être supprimée. Le secteur doit être reclassé en secteur de la zone A pour intégrer l'activité agricole qui se met en place : installation d'un maraicher en production biologique. Ce projet correspond à une activité d'agriculture dite « urbaine » qui doit être encouragée et soutenue par la commune.</p>	<p>L'agriculteur en place exploite ce secteur via un commodat d'1 an renouvelable avec échéance à 3 ou 5 ans. La programmation envisagée d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc La Canal (2028) vise à accompagner le déménagement de l'agriculteur.</p> <p>La commune souhaite maintenir la zone AUc telle que délimitée dans le projet de PLU pour arrêt.</p>
Plan de zonage	
<p><u>Zones AU :</u></p> <p>La localisation de la zone AUa de 1,25 ha doit être revue, et positionnée à la place de la zone N.</p> <p>La zone AUc de 0,55 ha, sur laquelle un maraicher en production bio s'est récemment installé, doit être reclassée en zone A ou secteur « agriculture urbaine ». Ce producteur à vocation à produire durablement sur ce site.</p>	<p>La zone AUa est destinée à recevoir une opération mixte comprenant à la fois des logements et des places d'hébergement et ce, dans une logique de renforcement de la mixité sociale et générationnelle sur la commune (projet de résidence autonomie) générant un rayonnement à une échelle supra communale. La commune souhaite soutenir l'émergence de ce projet qui trouve sa place sur un terrain disponible à court terme permettant de respecter les délais imposés par les agréments nécessaires à la réalisation de ce type de projet.</p> <p>L'agriculteur en place exploite ce secteur via un commodat d'1 an renouvelable avec échéance à 3 ou 5 ans. La programmation envisagée d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc La Canal (2028) vise à accompagner le déménagement de l'agriculteur.</p>
<p><u>Zones N :</u></p> <p>L'ensemble des espaces cultivés doit être classé en zone A.</p> <p>Nous notons que, contrairement à ce qui est mentionné en page 67 du rapport justificatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une partie des espaces cultivés en limite au sud-ouest de la commune a été classée en zone naturelle, • la ferme urbaine maraichère récemment installée rue La Canal est classée en zone AUc. 	<p>Les espaces cultivés situés au Sud-Ouest de la commune ont été classés en zone N pour une logique de cohérence avec les espaces naturels situés à proximité immédiate que sont le bois et les lacs de Lacanal. Pour rappel, le classement en zone naturelle n'interdit pas l'exploitation des terres.</p> <p>Concernant la zone AUc, l'agriculteur en place exploite ce secteur via un commodat d'1 an renouvelable avec échéance à 3 ou 5 ans. La programmation envisagée d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc La Canal (2028) vise à accompagner le déménagement de l'agriculteur.</p>

STECAL Ne :

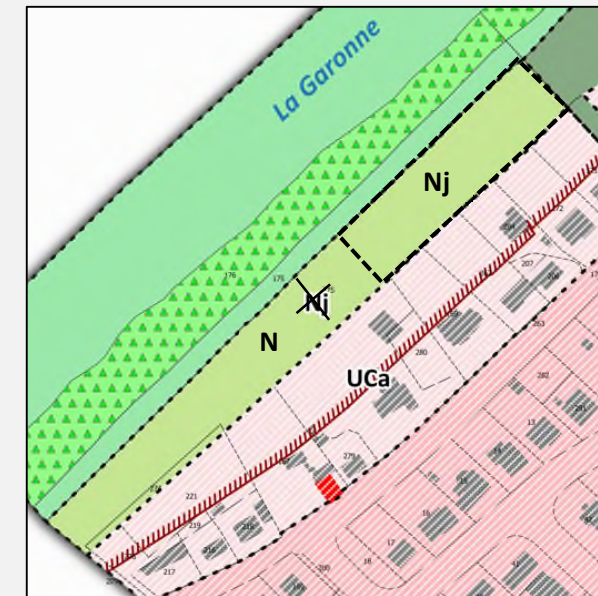
Nous notons l'existence de trois secteurs Ne, qualifiés de STECAL, d'une superficie totale de 7,94 ha. Nous demandons la suppression de ces STECAL, qui ne font l'objet d'aucun projet de construction pouvant éventuellement justifier ce découpage.

La municipalité envisage de revoir les dispositions réglementaires des secteurs Ne afin de n'autoriser que les aménagements et installations en lien avec la vocation sportive et de loisirs des zones délimitées ; aucune emprise au sol ne sera donc autorisée dans ces secteurs qui ne constitueront dès lors plus des STECAL.

STECAL Nj :

nous demandons la réduction du STECAL au seul secteur occupé par le jardin (partie nord). Nous demandons la réduction du STECAL, aucun projet ne justifie son emprise élargie au sud.

Suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur, la commune revient sur sa position et souhaite maintenir la délimitation de la zone Nj telle que définie dans le PLU pour arrêter afin de permettre sur la partie non occupée par les jardins maraîchers, le développement d'une agriculture de proximité. Ceci offrirait ainsi une alternative au maraîcher pour délocaliser son activité sur des terrains communaux.



Emplacements réservés :

Les emplacements réservés 2 et 4 grèvent des parcelles cultivées. Nous rappelons que le maillage des liaisons douces doit être prévu prioritairement en dehors et à distance des espaces de production agricole afin de limiter les conflits de voisinage entre activités agricoles et activités de loisirs. Les projets d'aménagement de liaisons douces doivent également être justifiés dans le cadre d'un schéma communal ou intercommunal de liaisons douces, ce qui ne semble pas être le cas pour les emplacements réservés 2 et 4. En l'absence de justification, nous demandons que ces deux emplacements réservés soient supprimés.

La commune souhaite maintenir ces ER qui visent à sécuriser les mobilités douces.

Règlement écrit

<p>Nous rappelons que les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zones agricoles et naturelles devront être conformes à la note de cadrage de la CDPENAF : 30% maximum pour les extensions, emprise au sol et surface de plancher à réglementer, 50 m² maximum pour les annexes.</p>	<p>Seules quelques habitations de grande taille sont présentes en zones A et N sur la commune. Il a été choisi de limiter uniquement l'emprise au sol (maximum 30% supplémentaire et 200 m² d'emprise au sol totale) afin de ne pas les bloquer au regard de leurs dimensions actuelles. Pour les annexes, afin de ne pas bloquer toute évolution, la règle est de 50m² pour un bassin de piscine et 50m² supplémentaire pour autres annexes projetées par rapport à la date d'approbation du PLU</p>
<p>Nous demandons enfin que la notion de « sinistre » soit maintenue dans les zones A et N</p>	<p>Concernant la reconstruction d'un bâtiment, la notion de sinistre n'apparaît plus dans le code de l'urbanisme depuis mai 2009 ; le terme ayant été remplacé par « détruit ou démoli ».</p>

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Roquettes

SYNTHESE AVIS MRAE ET OBSERVATIONS

Remarques émises	Commentaires de la commune
SYNTHESE DE L'AVIS	
Le dossier doit être complété avec un bilan plus détaillé des consommations d'espaces passées et à venir, établi sur des méthodes comparables et la commune doit présenter comment elle s'inscrit dans la trajectoire de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.	
La MRAe recommande de présenter une caractérisation pour la biodiversité sur chaque secteur ouvert à urbanisation ou aménagement. En cas de présence avérée de sensibilités importantes sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, il conviendra de mettre en place les mesures d'évitement nécessaires, voire de fermer la parcelle à l'urbanisation.	
La MRAe note également l'absence d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB), rendue obligatoire conformément à l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme. Les enjeux liés à cette trame doivent être identifiés et spatialisés à l'échelle communale, les actions associées doivent être déclinées. D'une manière générale, les volets paysager et transition énergétique sont trop peu développés pour permettre d'évaluer leur bonne prise en compte par le projet.	
AVIS DETAILLE	
Qualité et pertinence des informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale	
Compléter le rapport environnemental par des illustrations et carte des enjeux et cartes de bilan des impacts y compris dans le résumé non technique.	Des cartes illustratives pourront être ajoutées dans le rapport environnemental et le RNT
Approfondir la justification des choix retenus en précisant les analyses environnementales (méthode de détermination des milieux et complément à ces analyses de milieux)	Un écologue est passé sur les zones AU et l'état initial de l'environnement est complété à ce sujet.
Analyse de la prise en compte de l'environnement	
<p><u>La consommation d'espaces</u></p> <p>Pour garantir le respect de la trajectoire énoncé par la loi climat et résilience, la MRAe recommande de proposer une analyse quantitative de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (incluant les emplacements réservés (ER) et autres secteurs d'aménagement non aujourd'hui aménagés) pour la décennie passée et à venir, à une échelle communale, puis à une échelle plus large que l'échelon communal.</p> <p>Elle recommande de justifier le maintien du secteur à urbaniser Borde Grosse à l'aune des enjeux de délimitation de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, ou à défaut de reclasser ce secteur en zone agricole.</p>	<p>Une analyse de la consommation d'espace générée par les ER inscrits au PLU arrêté pourra être réalisée. Le PLU étant un outil de planification à l'échelle communale, il n'a pas pour vocation d'analyser la consommation d'ENAF à plus grande échelle ; cette analyse relevant d'outils tels que le SCoT.</p> <p>L'aménagement de ce secteur permettra d'accueillir un projet en faveur de la mixité sociale. Afin d'anticiper sur le vieillissement de la population, la commune a en effet souhaité soutenir l'émergence d'un projet de résidence autonomie sur son territoire dont le rayonnement sera supra communal.</p>
<p><u>La biodiversité</u></p> <p>La MRAe recommande de compléter l'analyse et la présentation des enjeux pour tous les secteurs ouverts à l'urbanisation et de réaliser une étude des impacts indirects des occupations futures des parcelles limitrophes à la ripisylve de la Garonne.</p>	<p>Suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur, la commune revient sur sa position et souhaite maintenir la délimitation de la zone Nj telle que définie dans le PLU pour arrêt afin de permettre sur la partie non occupée par les jardins maraîchers, le développement d'une agriculture de proximité. Ceci offrirait ainsi une alternative au maraîcher pour délocaliser son activité sur des terrains communaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone Ne, sur laquelle la municipalité envisage de n'autoriser que les aménagements et installation liés à la vocation sportive et de loisirs de la zone • Les zones UE, UC et UCa sont quant à elle déjà bâties

<p>Elle recommande également de rajouter l'OAP thématique TVB rendue obligatoire par l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Les OAP sectorielles définies intègrent la mise en valeur des continuités écologiques à l'échelle de chaque zone AU. Une OAP thématique TVB est ajoutée au dossier.</p>
<p><u>Les impacts paysagers</u> La MRAe recommande de présenter les enjeux et les analyses des impacts paysagers des secteurs de projets par des analyses de co-visibilités.</p>	<p>Les OAP comprennent une présentation du contexte et des enjeux de chaque site et objectifs recherchés notamment d'un point de vue paysager.</p>
<p><u>La contribution du projet à la réduction des émissions de gaz à effet de serre</u> Concernant la production d'énergie renouvelable, la MRAe relève qu'une « simple recommandation » est envisagée pour les bâtiments et qu'aucune prescription sur la conception bioclimatique des constructions ne figure dans les OAP ni le règlement écrit. De manière générale les mesures évoquées ne sont ni suffisamment précises ni suffisamment prescriptives dans l'OAP ou le règlement écrit pour réellement favoriser les objectifs énoncés dans l'évaluation environnementale. La MRAe relève également que dans les secteurs A et N sont permis « les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics ». Sous cette destination peuvent être autorisés des projets industriels du type « parcs photovoltaïques ». Il conviendrait de pousser l'analyse plus en avant pour déterminer si l'ensemble de ces secteurs sont effectivement aptes à accueillir de telles installations sans incidence pour l'environnement et pour encadrer leur installation. Pour encadrer les énergies renouvelables notamment au sol, le PLU peut définir des secteurs réservés à leurs implantations ou des secteurs d'exclusion pour préserver les enjeux les plus importants. La MRAe recommande à la collectivité de compléter le règlement écrit en matière de recours aux énergies renouvelables afin de garantir la préservation des enjeux environnementaux.</p>	<p>Au regard de la taille et des caractéristiques de la commune, aucun secteur propice à l'accueil de projet de développement d'énergies renouvelables de type friche ou ancienne décharge n'a été mis en évidence. Néanmoins, la commune identifie l'ancien moulin (privé) comme pouvant être le support du développement de production d'hydroélectricité (sous réserve d'une étude économique et de la possible remise en eau du canal). Sensible à ces enjeux, il est à noter par ailleurs que la commune a réalisé une étude de dimensionnement d'installations photovoltaïques sur les bâtiments publics. Il est ainsi prévu de doter d'installations photovoltaïques le château, l'école et la mairie. En outre, un projet de géothermie est également envisagé. Enfin, la réglementation énergétique 2020 impose aux constructions des règles de conception et de production d'énergie renouvelable.</p>