



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROQUETTES

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1-C : JUSTIFICATION DU PROJET



Maite FOURCADE **PAYS PAYSAGES**
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE ROQUETTES

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION - PIECE 1-C – JUSTIFICATION DU PROJET

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
ARTELIA HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9				

SOMMAIRE

1. JUSTIFICATION DES CHOIX.....	6
1.1. Des choix retenus pour établir le PADD en cohérence avec les enjeux identifiés.....	6
1.1.1. Modération de la consommation d'espace	11
1.1.2. Equilibre social de l'habitat.....	13
1.1.3. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage.....	15
1.1.4. Equipements, commerces et services.....	19
1.1.5. Réseaux et énergie	21
1.1.6. Les mobilités : transports et déplacement.....	24
1.1.7. Développement économique et de loisirs	26
1.1.8. Agriculture	27
1.1.9. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques.....	29
1.2. Une traduction règlementaire visant à décliner les orientations et objectifs du PADD.....	32
1.2.1. Les zones résidentielles (UA, UB, UC, UD et AU)	32
1.2.1.1. Une articulation avec les orientations du PADD	32
1.2.1.2. Principes de délimitation des zones résidentielles (UA, UB, UC, UCa, UD et AU) .	33
1.2.1.3. Des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles permettant une mise en œuvre du PADD	42
1.2.1.4. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les orientations d'aménagement.....	45
1.2.2. Des zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics (UE)	55
1.2.2.1. Une articulation avec les orientations du PADD	55
1.2.2.2. Principes de délimitation de la zone UE	55
1.2.2.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD	57
1.2.3. Une zone urbaine à vocation économique (UX).....	60
1.2.3.1. Une articulation avec les orientations du PADD	60
1.2.3.2. Principes de délimitation de la zone UX.....	60
1.2.3.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD	61
1.2.4. Des zones agricoles (A) destinées à garantir la pérennité d'entités agricoles cohérentes en cohérence avec les espaces des communes limitrophes	64
1.2.4.1. Une articulation avec les orientations du PADD	64

1.2.4.2. Principes de délimitation des zones.....	64
1.2.4.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD	66
1.2.5. Des zones naturelles (N) adaptées aux spécificités de la commune	72
1.2.5.1. Une Articulation avec les orientations du PADD	72
1.2.5.2. Principes de délimitation des zones.....	72
1.2.5.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD	76
1.3. Les autres prescriptions graphiques : des outils complémentaires au profit du projet	84
1.3.1. OAP thématique « TVB »	84
1.3.2. Des emplacements réservés majoritairement destinés à l'amélioration des mobilités.....	84
1.3.3. Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire.....	85
1.3.3.1. Eléments de patrimoine bâti remarquable	87
1.3.3.2. Ensembles paysagers à protéger	89
1.3.4. Des éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) dans une logique de préservation des continuités écologiques.....	91
1.3.5. Espaces Boisés Classés (article L113-1 du Code de l'Urbanisme)	93
1.3.6. Des changements de destination (article L151-11 2° du code de l'urbanisme) ne compromettant pas la pérennité de l'activité agricole.....	93
2. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	95
2.1. Méthode utilisée pour le calcul de la consommation d'espaces Agricoles, naturels et forestiers (NAF)	95
2.2. Une compatibilité du projet aux objectifs chiffrés du PADD	96
2.2.1. Rappel du PADD	96
2.2.2. Une traduction réglementaire en cohérence avec le PADD.....	97
2.2.2.1. Un projet d'accueil de logements compatible avec les orientations définies	97
2.2.3. Un potentiel de développement d'activités limité dans les zones naturelles.....	98
2.2.4. Tableau récapitulatif des surfaces.....	99
2.2.5. Bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	100

FIGURES

Figure 1- Principe de délimitation de la zone UA	35
Figure 2- Principe de délimitation de la zone UB	36
Figure 3- Principe de délimitation de la zone UC	37
Figure 4- Principe de délimitation de la zone UCa.....	38
Figure 5- Principe de délimitation de la zone UD	39
Figure 6- Localisation des zones AU	40
Figure 7- Localisation des OAP sectorielles.....	43
Figure 8- Délimitation de la zone agricole A en fonction des principaux enjeux agricoles identifiés	65
Figure 9- Eléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme	92
Figure 10- Espaces Boisés Classés identifiés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme	93

1. JUSTIFICATION DES CHOIX

1.1. DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX IDENTIFIES

A l'issue du diagnostic ayant permis une analyse globale et transversale du fonctionnement de la commune et l'identification des enjeux dans le cadre de la révision du PLU, plusieurs réunions se sont déroulées afin d'établir le projet de PADD.

Il a notamment été réalisé, une analyse de l'évolution du territoire par rapport aux orientations définies dans le PADD du PLU de 2013. Ce dernier a été mis en parallèle avec les enjeux actuels sur la commune afin de définir le projet qui serait établi pour les années venir.

Ainsi, sur la base du PADD du PLU de 2013, le bilan suivant a été établi :

Orientation du PADD du PLU de 2013	Bilan du PLU réalisé en 2020
AXE 1 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE	
En maîtrisant la croissance démographique	
Croissance maximale retenue comme objectif démographique à l'horizon 2025 : + 1 000 habitants	<i>Une stagnation de la population depuis 2012 : 4 197 habts en 2020 (contre 4193 en 2012 : année du débat du PADD)</i>
Nombre de logements à produire : 550 logements à l'horizon 2025	<i>La production de près de 180 logements depuis 2013 ayant permis de stabiliser la population (PADD avait identifié 150 logements pour le desserrement des ménages) Des projets en cours pouvant avoir un impact notable sur la relance démographique.</i>
En maîtrisant le développement spatial	<i>Urbanisation réalisée depuis l'approbation du PLU :</i> <ul style="list-style-type: none"> • Complements de dents creuses • Opération d'aménagement sur deux zones AU : Beaucru et Village Sud-Ouest <i>Urbanisation non réalisée :</i> <ul style="list-style-type: none"> • ZAC Bordes blanche • Zone AU Borde Grosse, Villa Nord-Est, Lensemen (autorisation d'urbanisme accordée)
En poursuivant la diversification de l'offre en logements dans un contexte historiquement pavillonnaire	
Atteindre un taux de 20% logements sociaux (LS) en 2025	<i>16% de LS au 01/2020</i>
Assurer le maintien des activités agricoles en protégeant les structures d'exploitation	
Affirmer le rôle agricole des secteurs sud (Borde Grosse) et est (Beaucru) de la commune et assurer leur protection par un zonage adapté	<i>Classement en zone agricole (A) du PLU a permis de protéger ces secteurs</i>

Urbaniser les dents creuses en priorité et en continuité des espaces déjà bâtis, en limitant les surfaces ouvertes à l'urbanisation à la stricte satisfaction des objectifs démographiques	<p><i>Urbanisation réalisée depuis l'approbation du PLU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Comblements de dents creuses</i> • <i>Opération d'aménagement sur deux zones AU : Beau cru et Village Sud-Ouest</i> <p><i>Une densité d'urbanisation supérieure aux objectifs du SCoT</i></p>
Promouvoir une qualité urbaine tout en respectant les objectifs de densité fixés par les documents supra-communaux	
Prise en compte du paysage dans le choix des limites des zones à urbaniser : cônes de vue, entrée de ville, traitement des franges urbaines, etc.	
Intégration des nouvelles constructions dans le paysage : choix des typologies urbaines et modulation des densités, aspects des constructions et de leurs abords	<p><i>Les OAP ont permis l'émergence de projet en cohérence avec les orientations définies.</i></p> <p><i>Une pression foncière récente sur les secteurs déjà bâtis avec l'émergence de projets immobiliers denses contrastant avec l'environnement dans lequel s'inscrit le projet.</i></p>
AXE 2 : RENFORCER LE ROLE DU CENTRE BOURG	
Renforcer le centre ancien en s'appuyant sur la trame existante	
Favoriser la mixité des usages (logement/commerces/services) à proximité de la rue Clément Ader	<i>Un maintien de la mixité des usagées au niveau de la rue Clément Ader</i>
Identifier les terrains disponibles les plus favorables à l'implantation des commerces et des services et prévoir leur intégration dans la trame urbaine	
S'appuyer sur la structure urbaine existante et développer les infrastructures nécessaires (voiries, stationnement) afin d'accompagner l'installation des commerces et services	<p><i>Des difficultés de stationnement rue Clément Ader</i></p> <p><i>Certaines opérations présentant un nombre de place de stationnement insuffisant et se reportant sur l'espace public</i></p>
Proposer un maillage des circuits urbains piétonniers qui favorise la vie sociale	
Développer des circulations alternatives aux déplacements motorisés	<i>Des aménagements récents destinés à la sécurisation des déplacements piétons et cycles notamment au niveau des carrefours avec les principaux axes routiers</i>
Relier par des itinéraires « doux » le centre bourg avec les quartiers résidentiels et les pôles d'accueil à destination des populations peu motorisées (personnes âgées, enfance)	
AXE 3 : AMELIORER LA QUALITE DE VIE	
Développer l'offre commerciale de proximité	
Permettre la création de pôles commerciaux de proximité dans les quartiers excentrés (est de la commune en particulier)	<i>Création d'un petit pôle commercial au carrefour de la rue Colette Besson et l'avenue des Pyrénées</i>
Poursuivre la valorisation des espaces naturels existants, conforter les trames écologiques et proposer à la population des sites de loisirs	
Préserver les espaces naturels existants reconnus ou identifiés et renforcer leur maillage par un zonage approprié ou un classement en E.B.C. : bords de Garonne, bois, bords de la Lousse	<i>Le maintien des espaces naturels via le zonage du Plu</i>
Mise en valeur des espaces naturels permettant une meilleure appropriation par la population : développement des chemins de promenade et création de jardins familiaux en bordures de la Garonne pour un usage de loisir clairement identifié	<i>Aménagement des bords de Garonne et création d'un théâtre de verdure</i>
Inscrire les espaces naturels de Roquettes dans la trame intercommunale : continuité des espaces agricoles ou naturels avec les communes voisines, coupure entre zones urbanisées des différents bourgs	<i>Continuité urbaine avec l'urbanisation de Saubens et Pinsaguel non renforcée</i>

Intégrer la notion de trames vertes et bleues dans les zones d'urbanisation future : Coulée verte de la future ZAC de Bordes Blanches	<i>ZAC Bordes Blanches non réalisée</i>
Développer les modes de déplacements alternatifs	
Poursuivre le développement des itinéraires cyclables, en assurant leur continuité le long des trajets principaux : - axe est-ouest (Place Monségur ↔ Ecoles ↔ Domaine des Pyrénées) - axe nord-sud (Stade du Champ du Moulin ↔ Bois La Canal)	<i>Des aménagements récents destinés à la sécurisation des déplacements piétons et cycles notamment au niveau des carrefours avec les principaux axes routiers</i>
Permettre la création d'une voie piétons/cycles vers les établissements scolaires (collège, lycée) de Pins-Justaret par l'inscription d'un emplacement réservé dans le PLU	<i>Aménagement de la piste cyclable sur Pins-Justaret</i>
Intégrer l'évolution du réseau de transports en commun dans l'agglomération et en permettre un meilleur accès pour sa population (futurs gares de Pinsaguel ou de Roques°)	<i>Une faible évolution des transports en commun</i>
Améliorer la sécurité des habitants	
En prenant en compte les risques identifiés : Adapter, limiter voire interdire les constructions dans certains secteurs en fonction du ou des risque(s) encourus	<i>PPR applicables mais PPRN Garonne amont en cours de révision</i>
En améliorant la sécurité routière : Poursuivre la réalisation de d'aménagements notamment au niveau des sorties d'impasses privées de la route de Pinsaguel et permettre l'élargissement des voies existantes par l'inscription d'emplacements réservés (rue d'Aquitaine par exemple)	<i>Des aménagements récents destinés à la sécurisation des déplacements piétons et cycles notamment au niveau des carrefours avec les principaux axes routiers Des axes encore non sécurisés (rue d'Occitanie vers Pinsaguel, rue d'Aquitaine vers Saubens)</i>
Maintenir le niveau d'équipements en matière de communication numérique	
Tout développement urbain devra être accompagné des infrastructures numériques nécessaires	-
Maintenir le niveau d'équipements en matière de loisirs	
Protéger et permettre l'accès à la population aux infrastructures de loisirs existantes et futures : parcs, bois, espace culturel, jardins familiaux	<i>Aménagement des bords de Garonne (espace sport et santé) et création d'un théâtre de verdure Création de la Médiathèque, des tennis couverts, ...</i>

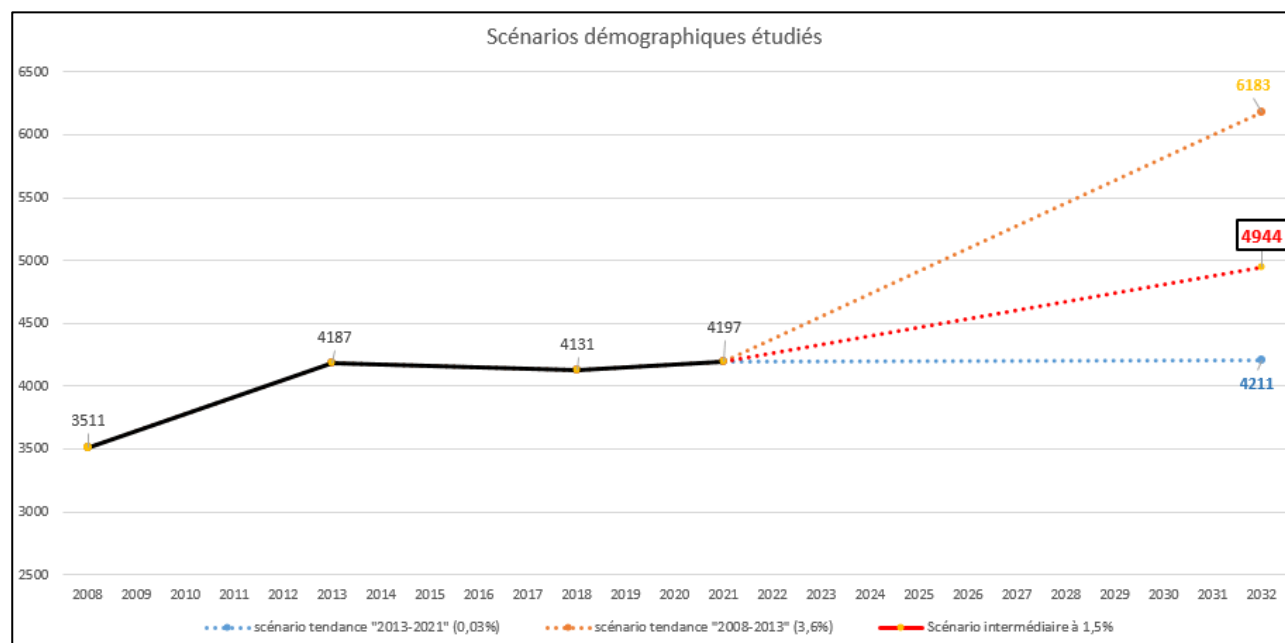
Une fois ce bilan réalisé, la commune a travaillé sur la définition des orientations de son PADD de la façon suivante :

■ **Le choix du scénario démographie/habitat sur la base de trois scénarios :**

- Un scénario « au fil de l'eau » défini sur la base du taux de variation annuel observé entre 2013 et 2021 qui correspondait à un rythme de 0,03%/an,
- Un scénario « tendance 2008-2013 » défini sur la base du taux de variation annuel observé entre 2008 et 2013 qui correspondait à un rythme de 3,6%/an,
- Un scénario « intermédiaire » sur la base d'un taux de variation annuel de 1,5% correspondant à un scénario quasi-équivalent à la tendance plus longue observée sur le territoire (2008-2021).

La commune a retenu le scénario intermédiaire correspondant à un taux de variation annuelle de 1,5% qui apparaît être un scénario en adéquation avec la volonté de proposer à la fois un développement en cohérence avec la situation de la commune et son niveau d'équipement et de préserver la qualité du cadre de vie. En outre, ce scénario permet d'intégrer les près de 200 logements encore non réalisés mais faisant l'objet d'autorisation d'urbanisme.

Ce scénario retenu envisage ainsi la construction d'environ 350 à 400 logements en dix ans correspondant à l'accueil d'environ 700 à 750 habitants supplémentaires en dix ans sur la base de 2,2 personnes par ménage.



■ **Une analyse entre les enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, des orientations du SCoT, du PLH et le PLU en vigueur.**

A partir de ces éléments et suite à de nombreux échanges en réunion durant lesquels ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies, a émergé le scénario souhaité par les élus, retranscrit au travers du PADD.

Les motivations de ces choix et leur principale traduction réglementaire seront explicitées dans un premier temps sous forme de fiches thématiques. A noter que le principe de développement durable apparaît ici comme une notion transversale. Tous les thèmes abordés et les objectifs fixés vont dans le sens d'un développement durable, que ce soit en termes de développement économique, social, culturel ou de préservation de l'environnement et répondent aux objectifs définis dans le code de l'urbanisme.

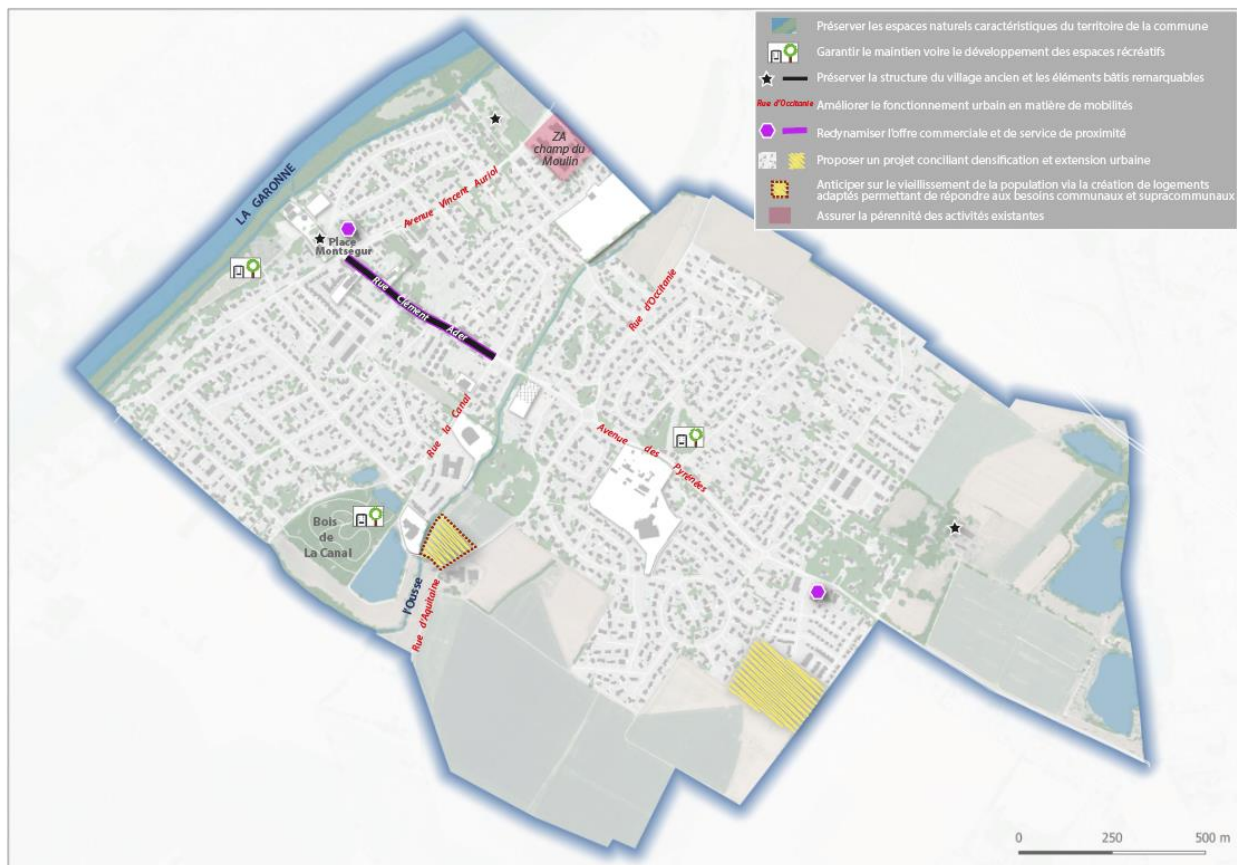
AXE 1 : MAINTENIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

- A. PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE
- B. GARANTIR LE MAINTIEN VOIRE LE DÉVELOPPEMENT DES ESPACES RÉCRÉATIFS
- C. PRÉSERVER LA STRUCTURE DU VILLAGE ANCIEN ET LES ÉLÉMENTS BATIS REMARQUABLES
- D. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN EN MATIERE DE MOBILITÉS
- E. INTÉGRER LA THEMATIQUE CLIMAT-ÉNERGIE DANS LES RÉFLEXIONS D'AMÉNAGEMENT
- F. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES DANS LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT

AXE 2 : PROPOSER UN MODELE DE DEVELOPPEMENT RAISONNE

- A. MAITRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET PROPOSER DES FORMES URBAINES PLUS ADAPTÉES
- B. POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
- C. ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT EN COHÉRENCE AVEC LA TAILLE DE LA COMMUNE ET SON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS
- D. REDYNAMISER L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICE DE PROXIMITÉ
- E. ASSURER LA PÉRENNITE DES ACTIVITÉS EXISTANTES
- F. AFFIRMER LA VOCATION AGRICOLE DES SECTEURS A ENJEUX

CARTE DE SYNTHESE



1.1.1. Modération de la consommation d'espace

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Proposer un projet rééquilibrant le ratio entre densification et extension urbaine afin de limiter la consommation d'espace tout en proposant une densification « qualitative »,
- ⇒ Encadrer la densification du tissu urbain existant au regard de la capacité des réseaux, de la voirie, du stationnement, de l'environnement urbain, ...,
- ⇒ Proposer des formes urbaines en cohérence avec le statut de développement mesuré de la commune,
- ⇒ Proposer des zones de développement en cohérence avec le projet d'accueil de logements,
- ⇒ Définir un potentiel en extension prenant en compte les enjeux présents sur les espace impactés (agricole, naturel, ...).

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

La commune souhaite maîtriser sa croissance démographique en favorisant une urbanisation raisonnée de son territoire et en garantissant la préservation de la qualité de son cadre de vie. Dans cette optique, elle souhaite réinterroger les projections de développement du PLU en vigueur en se fixant comme objectifs de :

- ✓ D'échelonner le développement de l'urbanisation dans le temps,
- ✓ De proposer un projet conciliant densification et extension urbaine afin de limiter la consommation d'espace tout en proposant une densification « qualitative » au regard de la capacité des réseaux, de la voirie, du stationnement, de l'environnement urbain et ainsi proposer des formes urbaines en cohérence avec l'identité de la commune et son statut de développement mesuré de la commune.
- ✓ D'allier accueil de population nouvelle et préservation des espaces agricoles et naturels encore présents sur le territoire.

Il est ainsi affiché :

- Une consommation projetée dans le cadre de la révision du PLU : Entre 5 et 6 ha dont près de 4 ha faisant déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme antérieure à la révision du PLU.
- Un potentiel en densification/renouvellement urbain estimé à environ 150 logements (y compris une cinquantaine de logements liés à des autorisations d'urbanisme antérieures à la révision du PLU).

Justification :

Commune de la deuxième couronne toulousaine, Roquettes a connu au cours des dernières décennies un développement intense : autrefois village rural à l'activité agricole dominante, elle est aujourd'hui un bourg résidentiel avec de nombreux lotissements et fait désormais l'objet d'une forte pression foncière avec depuis quelques années l'émergence de programmes de logements collectifs de plus en plus denses.

Ainsi, la population communale, voisine de 250 habitants en 1970 atteint aujourd'hui 4200 habitants sur un territoire exigu de 3.36 km². Avec 1250 habitants/km², elle est aujourd'hui la commune la plus densément peuplée du Muretain Agglo avec un territoire urbanisé sur plus des 2/3 de sa surface

La commune souhaite donc maîtriser sa croissance démographique en favorisant une urbanisation raisonnée de son territoire et garantir la préservation de la qualité de son cadre de vie.

Il s'agit ainsi pour la collectivité de proposer une densification soutenable, adaptée à sa situation en 2e couronne, à la qualité de son cadre de vie et à son niveau de desserte notamment par les transports collectifs.

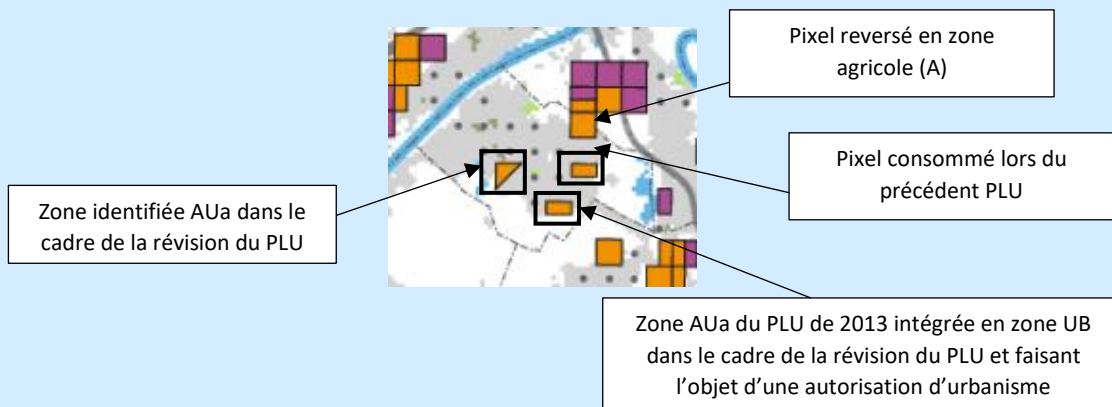
Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Un potentiel estimé à environ 370 logements pour une consommation d’espaces agricoles, naturels et forestiers induite par les zones urbaines et à urbaniser de 5,5 ha (dont 3,7 ha faisant d’ores et déjà l’objet d’une autorisation d’urbanisme),
- ✓ Un potentiel de densification/renouvellement urbain représentant près de 43% du développement urbain envisagé,
- ✓ Deux zones à urbaniser (AUb et AUc) dont l’ouverture à l’urbanisation est programmée à partir de 2028,
- ✓ La définition de densités dans les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) en fonction des caractéristiques de chacune des zones, de leur environnement et niveau de desserte,
- ✓ Une différenciation des zones urbaines (UA, UB, UC, UCa et UD) en fonction des formes urbaines existantes.

Compatibilité avec le DOO du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine

Le développement urbain envisagé est en cohérence avec les objectifs du DOO du SCOT puisque :

- ✓ 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. Ainsi parmi les 2,5 pixels identifiés par le SCoT : ½ pixel a été consommé lors du PLU de 2013, les 2 ½ pixels seraient consommés dans le cadre de la révision du PLU, 1 pixel est non consommé.



- ✓ La capacité de densification de près de 43% apparait supérieure à celles préconisées par le SCoT pour les communes au développement mesuré (20%),
- ✓ Une densité moyenne de 38 logements/ha (y compris voirie et espaces verts) pour les secteurs générant de la consommation d’espace.

Compatibilité avec le PLH Muretain aggro 2022-2027

Objectif de production de logements du PLH 2022-2027	Objectifs du PLH 2022-2027	Nombre de résidences principales attendues au 31 décembre 2027
sur l'ensemble de la durée du PLH	210	2 164
soit par année	35	

La commune prévoit la réalisation de 372 logements en dix ans soit une moyenne de 37 logements/ha pour un objectif dans le cadre du PLH de 35 logements par an ce qui apparait compatible avec le PLH approuvé.

1.1.2. Equilibre social de l'habitat

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Poursuivre la diversification de l'habitat en cohérence avec les typologies urbaines existantes et le statut de la commune au développement mesuré du SCoT,
- ⇒ Prendre en compte les orientations du PLH et atteindre un taux de 20% logements sociaux,
- ⇒ Favoriser un renouvellement de population via l'arrivée de jeunes et de familles tout en anticipant sur le vieillissement de la population en proposant des logements adaptés,
- ⇒ Proposer une offre de logement en adéquation avec la typologie des ménages,
- ⇒ Echelonner l'urbanisation dans le temps en cohérence avec les objectifs démographiques.

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

En termes de stratégie en matière d'habitat, le PADD se fonde sur le fait de :

- ✓ Ne pas dépasser 5 000 habitants à l'horizon dix ans en intégrant dans les projections de développement l'impact des projets actuellement en cours et en projetant l'urbanisation restante en cohérence avec les objectifs démographiques.
- ✓ Atteindre les objectifs de la loi SRU en cohérence avec les orientations du PLH en cours de révision (20% de logements sociaux) tout en ciblant la mixité sociale sur des secteurs stratégiques.
- ✓ Anticiper sur le vieillissement de la population en permettant l'émergence de logements adaptés et ainsi faciliter un renouvellement de la population dans les logements existants et couvrir l'ensemble du parcours résidentiel (par exemple par l'installation d'une résidence autonomie).

Justification :

Comme précisé précédemment, de par sa situation stratégique, Roquettes fait l'objet d'une forte pression foncière. Depuis quelques années, le parc de résidences principales de la commune est ainsi en mutation tant sur la typologie que sur le mode d'occupation (augmentation de la part des logements collectifs et des logements locatifs, ...) avec une augmentation significative de la part de logements sociaux (près de 16% en 2021 contre 12% en 2013). En parallèle, la commune connaît un net vieillissement de la population à mettre en lien avec l'effet conjugué d'un fort développement urbain fondé sur de l'accession à la propriété en maison individuelle avant 1982 et d'un ralentissement de la croissance démographique.

Dans ce contexte, la commune s'est fixée comme objectif de maîtriser sa croissance démographique en favorisant une urbanisation raisonnée de son territoire tout en poursuivant la diversification de son offre de logements conciliant mixité sociale et générationnelle et ce, en cohérence avec les objectifs de la loi SRU et les objectifs du PLH.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Un potentiel d'accueil de logements estimé à un peu plus de 370 logements dans le cadre du PLU,
- ✓ Des zones urbaines et à urbaniser (hors zone UD) à vocation résidentielle concernées par des dispositions spécifiques en matière de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme avec :
 - 20% de logements sociaux pour toute opération de 10 logements ou plus en zone UA, UB, UC, UCa, AUb et AUc,
 - 50% minimum de logements sociaux sur la zone AUa destinée à recevoir une résidence autonomie, dont 5% pouvant être réservée aux financements de type PLAI,
 - 35% minimum de logements sociaux sur la zone UB secteur Lensemen, dont 25% pouvant être réservée aux financements de type PLAI,
- ✓ Des OAP prévoyant une mixité des formes urbaines,
- ✓ Une complémentarité recherchée entre les OAP et le règlement écrit afin de favoriser l'émergence de formes urbaines diversifiées qui soient toutefois cohérentes avec le tissu urbain existant en périphérie.

Compatibilité avec le DOO du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine

Extrait du DOO du SCoT :

Renforcer la production de logements

P55 Traduction des objectifs de production de logements dans les PLH

La commune est couverte par le PLH du Muretain agglo 2022-2027. Ce document cadre fixe, pour cette période, les principes et les objectifs de la politique habitat intercommunale. Conformément au DOO, le PLU favorise le développement du parc locatif social par la mise en place de dispositions spécifiques en matière de logements sociaux.

Compatibilité avec le PLH Muretain agglo 2022-2027

Objectif de production de logements du PLH 2022-2027	Objectifs du PLH 2022-2027		Nombre de résidences principales attendues au 31 décembre 2027	
	sur l'ensemble de la durée du PLH soit par année	210		2 164
	35			
DONT OBJECTIFS POUR LLS				
sur l'ensemble de la durée du PLH	Pour atteindre 20% de LLS fin 2027	89	Si 35% de LLS dans la production (dont 5% de PSLA) + 5% de conversion du parc privé	84
soit par année		14,8		14,0
Nombre de LLS attendus fin 2027		441		433
Soit taux de LLS fin 2027		20,4%		20,0%

La commune prévoit la réalisation d'environ 370 logements en dix ans soit une moyenne de 37 logements/ha pour un objectif dans le cadre du PLH de 35 logements par an ce qui apparait compatible avec le PLH approuvé.

Afin de favoriser l'émergence de logements sociaux sur la commune, la commune prévoit :

- 20% de logements sociaux pour toute opération de 10 logements ou plus en zone UA, UB, UC, UCa, AUb et AUc correspondant à minima au regard des secteurs faisant l'objet d'OAP à un minimum de 10 logements sociaux,
- 50% minimum de logements sociaux sur la zone AUa correspondant à environ 40 logements,
- 35% minimum de logements sociaux sur la zone UB correspondant à environ 40 logements,

Correspondant à minima à la production de 90 logements sociaux sur les 370 logements envisagés.

1.1.3. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Améliorer les limites de l'enveloppe urbaine afin de créer une meilleure transition entre les espaces urbanisés et le paysage agricole, qu'il s'agisse des fronts bâtis ou des entrées de ville,
- ⇒ Conserver les structures végétales en entrée Est par la RD936a et Sud par la rue d'Aquitaine,
- ⇒ Préserver les espaces agricoles présents au Sud et à l'Est de la commune qui contribuent au cadre paysager indispensable à la qualité du cadre de vie des habitants,
- ⇒ Au sein de l'enveloppe urbaine, préserver la végétation existante et renforcer la végétalisation dans les espaces publics,
- ⇒ Protéger les alignements boisés existants et notamment les chênes présents le long de Lousse.

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

La commune prévoit dans le PADD de maintenir la qualité du cadre de vie notamment en :

- ✓ **Préservant les espaces naturels caractéristiques de la commune :**
 - *Garantir la préservation de la Garonne et ses abords sur les zones à plus fort enjeu.*
 - *Maintenir les boisements situés dans ou en périphérie de l'urbanisation via une protection adaptée au regard notamment de la présence d'aménagements au sein de certains de ces espaces (cheminement piétons, aire de jeux, ...).*
 - *Préserver le patrimoine arboré de la commune.*
 - *Encadrer l'urbanisation aux abords des cours d'eaux, notamment au niveau de Lousse (soumis à une pression de l'urbanisation) et l'imperméabilisation des sols afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.*
- ✓ **Garantir le maintien voire le développement des espaces récréatifs :**
 - *Poursuivre la valorisation de la Garonne et ses abords tout en prenant en compte les enjeux environnementaux forts de ce secteur, notamment dans le cadre du projet municipal de " cœur de village " autour de la place Montségur.*
 - *Valoriser les lacs au bord du bois de la Canal situés dans le prolongement d'équipements publics (salle Jean Ferrat) : un " grand " lac privé et deux " petits " lacs publics.*
 - *Développer les espaces de convivialité et faciliter l'accès à la population aux infrastructures de loisirs existantes et futures : parcs, bois, ...*
- ✓ **Préserver la structure du village ancien et les éléments bâtis caractéristiques.**

Justification :

La commune de Roquettes, bien qu'aujourd'hui fortement urbanisée, compte des éléments bâtis et naturels qui fondent son identité et participent à la qualité de son cadre de vie :

- Les bords de Garonne avec une ripisylve relativement épaisse, qui ont été valorisés par des aménagements récents de qualité,
- Le talus de terrasse et la Lousse, soulignée par de beaux alignements de chênes et les reliques de boisements de chênes,
- Des plans d'eau issus d'anciennes gravières, qui présentent aujourd'hui un paysage relativement « naturel »,
- Le bourg ancien, village-rue le long de la RD56a et l'ensemble église/château en fond de scène, au croisement avec la RD56,
- Quelques édifices qui se distinguent pour leur valeur patrimoniale : le Château des Chartreux devenu le centre socio-culturel François Mitterrand, l'église, le Moulin, la ferme et le château de Beau cru, la poste (mairie d'origine), ainsi que les belles maisons anciennes caractéristiques qui composent le centre historique de la commune (rues Clément Ader et Vincent Auriol).

Principaux éléments de la traduction réglementaire :

Grand paysage

- ✓ Classement en zone naturelle de continuités écologique (NCE) des deux cours d'eau traversant le territoire (la Garonne, Lousse) et de leurs abords et des plans d'eau situés en limite de Pins-Justaret,
- ✓ Classement en zone naturelle (Ne) des principaux espaces récréatifs à dominante naturelle (théâtre de verdure et espace sport et santé le long de la Garonne, Bois la Canal et le Gros Bois : espaces boisés aménagés avec jeux),
- ✓ Identification de la majorité des boisements et linéaires boisés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme avec intégration de dispositions spécifiques de façon à assurer leur préservation,
- ✓ Classement en zone agricole des grands ilots agricoles présents sur la commune,
- ✓ Un classement en zone UA du bourg ancien et en zone UD des deux quartiers de faible densité situés dans des espaces à dominante boisée,
- ✓ Dispositions dans le règlement écrit sur les clôtures en limite et à l'intérieur de zone agricoles et naturelles.

Développement urbain

- ✓ Définition d'OAP sur les secteurs stratégiques de développement des communes afin d'adapter les projets de développement aux caractéristiques de la commune et au site dans lesquels ils s'inscrivent,
- ✓ Dispositions réglementaires différenciant le bourg ancien (UA), des extensions urbaines récentes (UB, UC, UCa et UD) en terme de densité, d'implantation, espace de pleine terre,... afin de préserver l'identité de chaque secteur de la commune,
- ✓ Dispositions dans le PLU sur l'aspect des constructions en cohérence avec l'identité de la commune (palette de couleur pour les façades, pente et couleur des toitures, hauteur des constructions,...)

Patrimoine bâti

- ✓ Identification au titre de L151-19 du code de l'urbanisme d'éléments de patrimoine bâti et d'ensembles paysagers caractéristiques de la commune.

Compatibilité avec le DOO du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine

Extrait du DOO du SCOT :

Mettre en valeur les paysages

R9 Préservation des perspectives visuelles lointaines

R10 Valorisation de l'eau et du réseau hydrographique

R11 Confortement de la trame boisée

P11 Intégration des opérations d'aménagement dans l'unité paysagère concernée

P12 Préservation des lignes de crêtes et margelles de terrasses

P13 Valorisation des cours d'eau majeurs, des canaux et de leurs abords

R12 Préservation des paysages rapprochés ; regard particulier sur les espaces d'interfaces

P14 Protection des ensembles architecturaux de valeur patrimoniale reconnue

R13 Valorisation des sites patrimoniaux et emblématiques contemporains

R14 Évolution de la créativité architecturale favorisée

R15 Recomposition des paysages autour de l'urbanisation existante encouragée

P15 (Re)qualification des entrées de ville

P16 Maintien de séquences ouvertes favorisé le long des nouvelles infrastructures

La commune se situe en dehors des grandes entités paysagère du SCoT, des entrées de ville à requalifier ou à créer, des margelles de terrasse et ligne de crête des coteaux. En outre, aucune perspective visuelle n'est recensée sur la commune.

En cohérence avec les prescriptions et recommandations du SCoT, le PLU favorise toutefois :

- La protection des cours d'eau et de leurs milieux associés (NCe, identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) en cohérence avec la R10 du DOO,
- Une protection de l'ensemble des boisements et linéaires boisés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, un règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser qui prévoit que « Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. » et la mise en place d'OAP sur les principaux secteurs de développement afin qu'ils s'intègrent au mieux dans leur environnement en cohérence avec la R11 et la R12 du DOO.

Renforcer la production de logements

P58 Hors ville intense, autorisation des extensions urbaines en continuité du tissu urbain existant, desservies par des transports en commun ou à proximité d'équipements et services existants

P59 Priorité donnée au développement des centres bourgs et des noyaux villageois

P60 En Développement mesuré, phasage des capacités foncières en extension

En cohérence avec les prescriptions et recommandations du SCoT, le PLU prévoit que :

- ✓ Les principales zones de développement se situent en continuité ou dans des espaces interstitiels du bourg, en cohérence avec les P58 et P59 du DOO :
 - *La zone AUa qui est destinée à l'accueil d'une résidence autonomie se situe ainsi dans le prolongement du pôle d'équipements comprenant notamment l'espace J. FERRAT et l'EHPAD,*
 - *La zone AUb se situe dans un espace interstitiel à proximité immédiate du bourg ancien qui concentre de nombreux équipements et services à la personne et compte des arrêts de la ligne de transport en commun (317),*
 - *La zone AUc se situe également dans un espace interstitiel à proximité du bourg ancien à proximité d'un des arrêts de la ligne de transport en commun (317),*
- ✓ Les zones AUb et AUc sont programmées à partir de 2028 en cohérence avec la P60 du DOO.

1.1.4. Equipements, commerces et services

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Identifier les besoins actuels et futurs en matière d'équipements et services,
- ⇒ Anticiper sur la faible disponibilité foncière autour des 3 pôles d'équipements pour permettre des aménagements futurs,
- ⇒ Maintenir un équilibre entre l'offre en haut et en bas du village,
- ⇒ Cibler les secteurs les plus favorables à une mixité des fonctions (habitat-commerces),
- ⇒ Maintenir la présence de places de stationnement à proximité des commerces notamment rue Clément Ader,
- ⇒ Favoriser une remobilisation des locaux commerciaux vacants.

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Le PADD affiche la volonté communale :

- ✓ D'équilibrer le développement en cohérence avec la taille de la commune et son niveau d'équipements en :
 - *Permettant le maintien d'un équilibre entre le haut et en bas du village notamment en termes d'équipements et services,*
 - *Permettant la pérennisation et un éventuel renforcement des équipements autour des trois pôles existants,*
 - *Prévoyant l'accueil de population en cohérence avec la capacité des équipements et réseaux existants ou projetés,*
- ✓ De redynamiser l'offre commerciale et de service de proximité par :
 - *Le maintien voire le renforcement de la dynamique commerciale et de service de la rue Clément Ader qui participe au rôle de centralité du village ancien au travers notamment d'une meilleure organisation des stationnements à proximité des commerces,*
 - *Le maintien d'une offre commerciale et de service de proximité complémentaire entre le haut et le bas du village via notamment une remobilisation des locaux commerciaux vacants,*
 - *Le ciblage des secteurs les plus favorables à une mixité des fonctions.*

Justification :

La commune dispose d'un niveau d'équipements en adéquation avec sa taille, l'offre manquante se situant sur les communes limitrophes (Pinsaguel, Pins-Justaret) et sur les polarités que sont Muret et Portet-sur-Garonne. Ces équipements et services se concentrent majoritairement au niveau de trois pôles principaux dans le bourg qu'elle souhaite pérenniser :

- *Un premier pôle au carrefour de l'avenue Vincent Auriol (RD56) et de la rue Clément Ader,*
- *Un second pôle au niveau de la rue La Canal,*
- *Un troisième le long de l'avenue des Pyrénées, au niveau du groupe scolaire.*

Commune à caractère résidentielle, la commune dispose d'une activité commerciale et de service limitée située principalement dans ou en périphérie du village ancien (le long de la rue Clément Ader et au niveau du petit centre commercial le long de l'avenue Vincent Auriol). Il apparaît toutefois que le centre commercial est contraint dans son évolution par le risque inondation et que les commerces rue Clément Ader font face à un manque de stationnement (report du stationnement résidentiel sur la rue).

En outre, afin d'équilibrer l'offre commerciale et de service sur la commune, une zone commerciale a été réalisée ces dernières années rue des Pyrénées mais cette dernière est aujourd'hui vacante.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Création de six zones UE (zone urbaine spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics) au niveau des principaux équipements scolaires, sportifs et culturels (Stade champ du Moulin, Complexe Dominique Prévost, Médiathèque, Espace place Monséguir, espace Jean Ferrat, ...),
- ✓ Création de trois zones Ne (secteur accueillant des équipements sportifs, aires de jeux, parcours sportif),
- ✓ Mixité fonctionnelle dans les zones urbaines résidentielles avec possibilité d'implantation de l'artisanat et du commerce de détail autorisés dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle.

Compatibilité avec le DOO du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine

Extrait du DOO du SCOT :

Équilibrer les territoires en matière d'équipements

P94 Autorisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

P95 Identification des équipements accueillis au sein des espaces urbanisés et sous pixels, et exceptions

Les six zones UE recensées se situent dans le tissu urbain existant permettant ainsi de participer à la mixité des fonctions urbaines, en cohérence avec la P95 du DOO.

Accueillir préférentiellement le développement économique dans des quartiers mixtes

P66 implantation d'activités nécessaires à la vie du quartier

R76 Limitation des règles trop prescriptives à l'installation d'activités économiques dans les quartiers

R77 Possibilité de restreindre la transformation d'usage des ateliers et des magasins

R78 Approche en "bâtiments groupés" favorisée

Le PLU favorise une mixité fonctionnelle au sein des espaces à vocation résidentielle permettant ainsi d'intégrer l'activité économique dans les zones à vocation principale d'habitat existantes ou en création, en y autorisant des activités qui n'entraînent pas des risques et des nuisances pour le voisinage en cohérence avec la P66 du DOO.

1.1.5. Réseaux et énergie

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Proposer un développement en cohérence avec la capacité des réseaux (actuels ou programmés),
- ⇒ Prioriser le développement dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif,
- ⇒ Prendre en compte la desserte incendie dans les choix de développement,
- ⇒ Proposer un développement en cohérence avec les capacités de la STEP,
- ⇒ Prévoir des dispositions en matière d'eaux pluviales en cohérence avec les prescriptions du SAGE et encadrer l'imperméabilisation des sols,
- ⇒ Prendre en compte les orientations émises dans le PCAET.

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

En termes de réseaux, le PADD propose d'adapter le développement urbain à la capacité des réseaux existants ou projetés en :

- ✓ Proposant une densification « qualitative » au regard de la capacité des réseaux, de la voirie, du stationnement, de l'environnement urbain,
- ✓ En prévoyant un accueil de population en cohérence avec la capacité des équipements et réseaux existants ou projetés,
- ✓ En priorisant le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif,
- ✓ Encadrer l'urbanisation aux abords des cours d'eaux, notamment au niveau de Lousse (soumis à une pression de l'urbanisation) et l'imperméabilisation des sols afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur,
- ✓ Le maintien d'une configuration urbaine centrée sur le bourg, facilitant le développement des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie.

En termes de prise en compte des enjeux climat-énergie, la commune souhaite intégrer ces enjeux notamment via :

- ✓ Le développement de l'usage des modes doux pour accéder aux équipements, services, arrêt de bus,
- ✓ Le maintien des boisements existants et le développement des zones boisées, la préservation des arbres remarquables et la prise en compte de la biodiversité dans les futurs aménagements.
- ✓ **La rénovation énergétique des bâtiments et l'implantation de panneaux photovoltaïques sur bâtiments**

Justification :

Dans le cadre du PLU, les élus affichent leur volonté d'assurer une cohérence entre le développement proposé et la capacité des réseaux notamment en encadrant la densification des secteurs déjà urbanisés non dimensionnés pour recevoir une importante densification.

Le territoire est concerné par la PCAET du Muretain Agglo actuellement en cours d'élaboration. Ce dernier prévoit notamment que le territoire intercommunal devienne un territoire à énergie positive en 2050. Le programme d'actions se décline en 5 orientations principales, la commune prévoyant d'intervenir principalement sur la mobilité durable, la rénovation énergétique des bâtiments et la préservation et valorisation des espaces et ressources pour la qualité de vie des habitants (maintien des espaces boisés).

Principaux éléments de la traduction réglementaire :

Réseaux

- ✓ Développement urbain privilégié sur les secteurs desservis en assainissement collectif et ce, en cohérence avec la capacité résiduelle de la station d'épuration,
- ✓ Raccordement à l'assainissement collectif imposé lorsqu'il existe,
- ✓ Dispositions dans le règlement et les OAP sur la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation et modalité de gestion).

Communications numériques

- ✓ Recentrage de l'urbanisation facilitant le développement des communications numériques,
- ✓ Disposition réglementaire visant à anticiper sur le développement ultérieur des câbles optiques (fourreaux, chambres).

Climat-Energie

- ✓ Recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg visant à faciliter le développement ultérieur des réseaux de chaleur,
- ✓ Dispositions réglementaires afin de faciliter l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants et dispositions pour encourager le développement des énergies renouvelables sur le bâti.
- ✓ Dispositions réglementaires visant au maintien des boisements existants (article L151-23 du code de l'urbanisme et règle spécifique de respect des formations végétales existantes dans les projet de construction) permettant ainsi le maintien d'îlot de fraîcheur.

Compatibilité avec le DOO du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine

Extrait du DOO du SCOT :

Préserver et économiser les ressources en eau	
P22	Limitation de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales
R23	Réinfiltration des eaux pluviales encouragée
R24	Intégration de schémas d'assainissement pluvial à jour
R25	Récupération et optimisation de la gestion des eaux pluviales favorisée
P23	Développement de l'urbanisation conditionné par les capacités d'approvisionnement en eau potable
R26	Anticipation de la multifonctionnalité et du maillage des réseaux de distribution en eau

Améliorer la qualité de la ressource eau	
P36	Réseaux séparatifs privilégiés
P37	Réduction de la part des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement
P38	Ouverture à l'urbanisation conditionnée aux capacités de traitement existantes ou programmées à court terme
P39	Assainissement collectif privilégié
R44	Assainissement non collectif réservé aux zones à faible densité et à faible pression foncière

Les dispositions émises dans le PLU (règlement écrit, graphique et OAP) sont compatibles avec les prescriptions fixées en matière de ressource en eau :

- Dispositions dans le règlement et les OAP sur la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation et modalité de gestion) en cohérence avec la P22 du DOO,

- Développement urbain privilégié en assainissement collectif, en cohérence avec la P39 du DOO.

Lutter contre le changement climatique en contribuant à réduire les émissions de gaz à effet de serre

P27 Urbanisation structurée autour de centralités et de polarités

P28 Développement des transports collectifs et des modes actifs

P29 Démarche de qualité environnementale

R29 Réhabilitation thermique du parc existant encouragée

R30 Démarches globales de qualité environnementale encouragées

P30 Autorisation de sites de production d'énergie photovoltaïque en façades et toitures

En cohérence avec les prescriptions du SCoT :

- Le PLU vise à un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg et dans son prolongement, en cohérence avec la P27 du DOO,
- La majorité des futures zones de développement se situent à moins de 500 m d'un arrêt de bus et l'ensemble des zones envisagées sont reliées au centre du village par un cheminement doux, en cohérence avec la P28 du DOO,
- Le règlement écrit comprend des dispositions réglementaires spécifiques afin de faciliter l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants et des dispositions pour encourager le développement des énergies renouvelables sur le bâti en cohérence avec la R29 et la P30 du DOO.

1.1.6. Les mobilités : transports et déplacement

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Favoriser un maillage des voiries et limiter la création d'impasse,
- ⇒ Poursuivre la création d'itinéraires doux entre le centre bourg, les quartiers résidentiels et les pôles d'équipements et services et en cohérence avec les communes limitrophes,
- ⇒ Privilégier la densification à proximité des arrêts de transport en commun,
- ⇒ Adapter le nombre d'aire de stationnement au dimensionnement du projet afin d'éviter un report sur la voie publique notamment sur la rue Clément Ader,
- ⇒ Créer des poches de stationnement public dans le bourg,
- ⇒ Aménager et sécuriser la rue d'Occitanie et la rue d'Aquitaine,
- ⇒ Adapter les infrastructures en fonction des projets de développement et anticiper sur les besoins futurs.

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

En termes de mobilités, l'orientation définie dans le PADD vise à afficher la volonté communale d'améliorer le fonctionnement urbain en matière de mobilités. Pour cela, le projet se fonde sur le fait de :

- ✓ Poursuivre la création d'itinéraires doux entre le centre bourg, les quartiers résidentiels et les pôles d'équipements et services et ce, en cohérence avec les communes limitrophes.
- ✓ Repenser la place de la voiture dans certains secteurs tels que la place Montségur afin de laisser davantage de place aux piétons et cycles,
- ✓ Aménager et sécuriser la rue d'Occitanie, la rue d'Aquitaine, la rue La Canal, et les deux principaux axes de circulation de la commune rue Clément Ader/avenue des Pyrénées (RD56A) et avenue Vincent Auriol (RD56), ainsi qu'en adaptant les infrastructures en fonction des futurs projets de développement.
- ✓ Améliorer l'organisation des stationnements notamment par l'adaptation du nombre d'aire de stationnement sur les nouveaux projets afin d'éviter un report sur la voie publique (notamment sur la rue Clément Ader) et par la création de poches de stationnement public au niveau du village ancien.

Justification :

Du fait de sa situation en rive droite de la Garonne à l'écart des principaux axes de communication de l'agglomération toulousaine, le développement de Roquettes s'est organisé autour de la voiture, d'autant plus que la commune est encore faiblement desservie par les transports en commun.

La commune est toutefois confrontée à un trafic routier sur certains axes qui n'est pas toujours adapté au gabarit des voiries et au caractère souvent résidentiel des quartiers traversés.

Face à cette situation, ont été réalisés depuis quelques années des aménagements pour sécuriser les déplacements et améliorer les liaisons douces (cycles et piétons).

La commune souhaite poursuivre la réalisation de tels aménagements destinés à la fois à sécuriser les déplacements et faciliter l'usage des modes doux et les transports en commun.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

Modes de déplacement doux

- ✓ Un développement urbain dans le bourg et son prolongement immédiat,
- ✓ Intégration de principes de cheminements doux dans les OAP,
- ✓ Identification d'emplacements réservés majoritairement pour la mise en place de cheminements doux (rue Lacanal, rue d'Occitanie, rue des Chartreux, Avenue Vincent Auriol).

Transports collectifs

- ✓ Un développement urbain majoritairement à proximité des arrêts de bus (moins de 500m),

Sécurisation et organisation des déplacements

- ✓ Définition de schémas de voirie dans les OAP en cohérence avec le fonctionnement urbain des secteurs limitrophes et les voiries périphériques.
- ✓ Mise en place de dispositions dans le règlement écrit sur le dimensionnement des voiries en fonction du nombre de logements desservis.

Stationnements

- ✓ Dispositions dans le règlement du PLU afin d'adapter le nombre de places de stationnement en fonction des projets.

Compatibilité avec le DOO du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine

Extrait du DOO du SCOT :

Vers une cohérence urbanisme / transport

P109 En Développement mesuré, ouverture à l'urbanisation priorisée dans les secteurs déjà desservis par les TC

P110 Promotion de l'usage des modes actifs

P111 Intégration des accès à la desserte TC et des itinéraires modes actifs dans les opérations d'aménagements

R100 Inscription des opérations d'aménagement dans la trame viaire générale des bourgs et des villes

En cohérence avec les orientations du SCOT, le PLU prévoit notamment que :

- La quasi-totalité des futures zones de développement identifiées dans le PLU se situent dans le bourg à moins de 500m des arrêts de bus de la ligne tisséo en cohérence avec la P109 du DOO ;
- Le développement des déplacements doux via la mise en place d'emplacements réservés dédiés, la mise en place d'OAP intégrant cette thématique, ... en cohérence avec la P110 du DOO ;

1.1.7. Développement économique et de loisirs

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Proposer une stratégie économique en cohérence avec la stratégie du Muretain Agglo,
- ⇒ Identifier les secteurs favorables à une mixité des fonctions (habitat- artisanat-commerce) et émettre des prescriptions afin de limiter les conflits d'usage,
- ⇒ Garantir un maintien des espaces récréatifs au cœur du village,
- ⇒ Poursuivre la valorisation de la Garonne et ses abords tout en prenant en compte les enjeux environnementaux forts de ce secteur,
- ⇒ Valoriser le lac au bord du bois de la Canal situé dans le prolongement d'équipements publics.

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

En termes de développement économique et de loisirs, le projet se fonde sur le fait de :

- ✓ Assurer la pérennité des activités existantes,
- ✓ Développer les espaces de convivialité et faciliter l'accès à la population aux infrastructures de loisirs existantes et futures : parcs, bois, ...

Justification :

La commune compte une zone artisanale au nord de la commune en limite de Pinsaguel : La ZA Champ du Moulin qui accueille 4 entreprises représentant une trentaine d'emplois. Au regard de sa vocation résidentielle et de la stratégie économique du Muretain Agglo, la commune vise à permettre un maintien de la zone artisanale dans son enveloppe existante et encadrer la mixité des fonctions.

La commune dispose également de nombreux espaces récréatifs notamment en lien avec ses espaces naturels qui participent à la qualité de vie de ces habitants : la zone verte du ramier, aires de jeux du Gros Bois et du Bois de La Canal

Principaux éléments de la traduction règlementaire

Zone d'activités

- ✓ Délimitation d'une zone UX correspondant à l'emprise actuelle de la ZA Champ du Moulin urbanisée,

Mixité des fonctions :

- ✓ Mixité fonctionnelle dans les zones résidentielles adaptée en fonction des enjeux identifiés.

Activités sportives et de loisirs

- ✓ Délimitation d'une zone UEs correspondant aux équipements sportifs de la commune,
- ✓ Délimitation d'une zone Ne correspondant aux espaces récréatifs de la commune,
- ✓ Délimitation d'une zone Nj correspondant à un secteur destiné à des jardins partagés.

Compatibilité avec le DOO du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine

Extrait du DOO du SCoT :

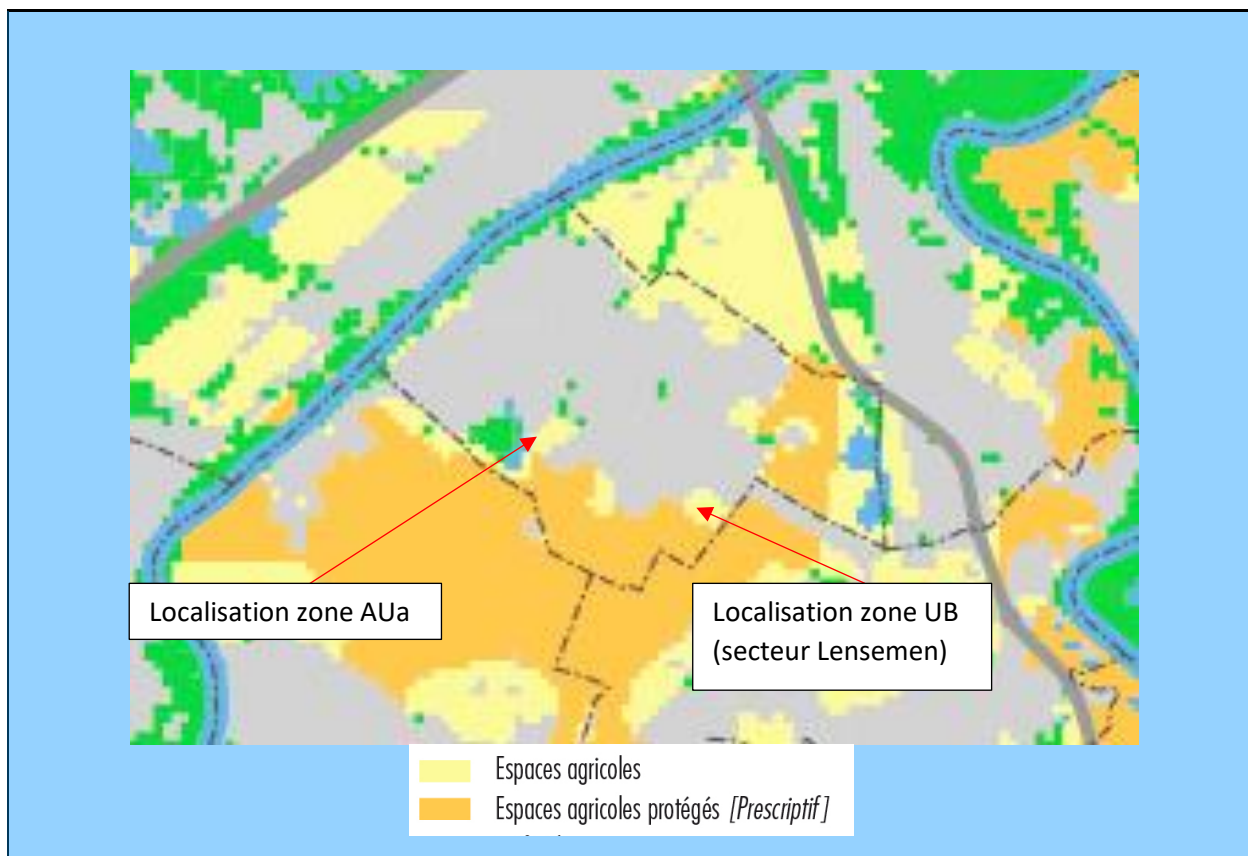
Accueillir préférentiellement le développement économique dans des quartiers mixtes

P66 implantation d'activités nécessaires à la vie du quartier

Le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du DOO en ce qu'il favorise la mixité fonctionnalité dans les zones résidentielles situées dans le bourg en y autorisant des activités qui n'entraînent pas des risques et des nuisances pour le voisinage.

1.1.8. Agriculture

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC														
<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Espaces agricoles à plus forts enjeux (sud et est du territoire) à préserver de toute urbanisation ⇒ Privilégier l'urbanisation en densification/renouvellement urbain et sur les secteurs de moindre enjeu 														
CHOIX RETENUS DANS LE PADD														
<p>En continuité avec les orientations du précédent PLU, la collectivité souhaite prolonger son objectif de préservation des unités agricoles en continuant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Affirmer la vocation agricole des espaces présentant les plus forts enjeux et identifiés en espaces agricoles à protéger au SCoT : au sud du territoire dans la continuité des espaces agricoles de Saubens et à l'est du territoire (secteur Beaucru), ✓ Privilégier l'urbanisation en densification/renouvellement urbain et sur les secteurs de moindre enjeu. 														
<p><u>Justification :</u></p> <p><i>La commune s'est développée sur un territoire principalement agricole jusque dans les années 1970. La mutation vers un visage périurbain s'est effectuée très rapidement et la commune est aujourd'hui urbanisée sur les 2/3 de sa surface et ne compte plus d'agriculteur implanté sur son territoire.</i></p> <p><i>Au regard de l'emprise des zones bâties et de la superficie de la commune, les surfaces encore dévolues à l'agriculture sont donc faibles. Localisées principalement à l'est et au sud du territoire, elles restent néanmoins connectées à des espaces agricoles plus vastes s'étendant sur les communes limitrophes.</i></p>														
<p><u>Principaux éléments de la traduction réglementaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ La prise en compte des enjeux agricoles et des exploitations existantes dans les choix de développement, ✓ Une délimitation des zones à urbaniser en dehors de tout secteur agricole à fort enjeu sur des secteurs contraints pour l'agriculture du fait de la proximité de l'urbanisation, ✓ Un développement recentré sur le bourg et près 43% du développement projeté en densification, ✓ Parmi les 5,5 ha de consommation d'espace projeté, 67% font déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme. 														
<p style="text-align: center;"><u>Compatibilité avec le DOO du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine</u></p> <p><u>Extrait du DOO du SCoT :</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #e1f5fe;">Conforter durablement la place de l'agriculture</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center; width: 30px;">P2</td> <td>Autorisation de changements des espaces agricoles en faveur d'espaces de nature</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">P3</td> <td>Conditions de changement de destination des bâtiments agricoles</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">R1</td> <td>Évaluation des impacts cumulés sur les espaces agricoles et définition des mesures de compensation</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">P4</td> <td>Maintien strict de la vocation agricole des espaces agricoles protégés</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">R2</td> <td>Préservation de l'organisation parcellaire</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center;">R3</td> <td>Réalisation de diagnostic agricole en lien avec les POS/PLU/i</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>En cohérence avec la P4 du DOO</u>, les secteurs de développement prévus dans le PLU se situent sur des espaces déjà artificialisés ou en extension sur des secteurs de moindre enjeu agricole. Aucun espace agricole protégé n'est ainsi impacté par le PLU.</p>	Conforter durablement la place de l'agriculture		P2	Autorisation de changements des espaces agricoles en faveur d'espaces de nature	P3	Conditions de changement de destination des bâtiments agricoles	R1	Évaluation des impacts cumulés sur les espaces agricoles et définition des mesures de compensation	P4	Maintien strict de la vocation agricole des espaces agricoles protégés	R2	Préservation de l'organisation parcellaire	R3	Réalisation de diagnostic agricole en lien avec les POS/PLU/i
Conforter durablement la place de l'agriculture														
P2	Autorisation de changements des espaces agricoles en faveur d'espaces de nature													
P3	Conditions de changement de destination des bâtiments agricoles													
R1	Évaluation des impacts cumulés sur les espaces agricoles et définition des mesures de compensation													
P4	Maintien strict de la vocation agricole des espaces agricoles protégés													
R2	Préservation de l'organisation parcellaire													
R3	Réalisation de diagnostic agricole en lien avec les POS/PLU/i													



1.1.9. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques

ENJEUX IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC

- ⇒ Préserver la Garonne et ses abords et limiter les impacts directs et indirects sur le site Natura 2000,
- ⇒ Préserver les boisements situés dans ou en périphérie de l'urbanisation via une protection adaptée au regard notamment de la présence d'aménagements au sein de certains de ces espaces (cheminement piétons, aire de jeux, ...),
- ⇒ Poursuivre la valorisation des espaces naturels existants,
- ⇒ Intégrer la biodiversité dans les futurs aménagements,
- ⇒ Limiter la fragmentation des espaces favorables à la biodiversité dans un contexte de forte pression foncière.

CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Le PADD met en avant un projet fondé sur la préservation du milieu naturel caractéristique de la commune. Il est ainsi prévu de prendre en compte les enjeux identifiés et ainsi :

- ✓ Garantir la préservation de la Garonne et ses abords sur les zones à plus fort enjeu.
- ✓ Maintenir les boisements situés dans ou en périphérie de l'urbanisation via une protection adaptée au regard notamment de la présence d'aménagements au sein de certains de ces espaces (cheminement piétons, aire de jeux, ...).
- ✓ Préserver le patrimoine arboré de la commune.
- ✓ Encadrer l'urbanisation aux abords des cours d'eaux, notamment au niveau de Lousse (soumis à une pression de l'urbanisation) et l'imperméabilisation des sols afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.
- ✓ Prioriser le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif.

Justification :

Roquettes est concernée par plusieurs mesures de connaissance, gestion et protection du patrimoine naturel ; toutes centrées sur la Garonne, témoignant de sa grande diversité et richesse écologique. La Garonne représente également un des éléments majeurs de la trame bleue à l'échelle régionale.

En outre, à l'échelle du territoire, il est possible d'identifier d'autres « réservoirs de biodiversité » d'ampleur moindre mais qui contribuent largement à la qualité paysagère et environnementale de la commune : la Lousse et ses abords, le bois public de Lacanal identifié comme espace naturel protégé au SCoT, le bois public du Gros Bois, les bois privés de Beau cru et de la rue d'Aquitaine identifiés en espaces relais de la trame verte et les anciens lacs de gravière identifiés en espaces relais (les lacs privés de Beau cru à cheval sur les communes de Roquettes et de Pinsaguel, le « grand » lac privé La Canal, et les deux « petits » lacs publics La Canal).

Principaux éléments de la traduction règlementaire

- ✓ Délimitation d'une zone naturelle de protection des continuités écologiques (Nce) fondée sur les enjeux identifiés en termes de biodiversité et de continuités écologiques : La Garonne et ses abords ainsi que Lousse et ses abords et les lacs,
- ✓ Identification de la majorité des boisements, linéaires boisés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme avec intégration de dispositions spécifiques de façon à assurer leur préservation,
- ✓ Intégration de dispositions spécifiques sur les clôtures en limite de zone A et N et dans les zones A et N,
- ✓ Intégration de zones non aedificandi le long des cours d'eau dans le règlement (10m),
- ✓ Intégration de prescriptions spécifiques sur la gestion des eaux pluviales,
- ✓ Prise en compte du PPRI.

Compatibilité avec le DOO du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine

Extrait du DOO du SCoT :

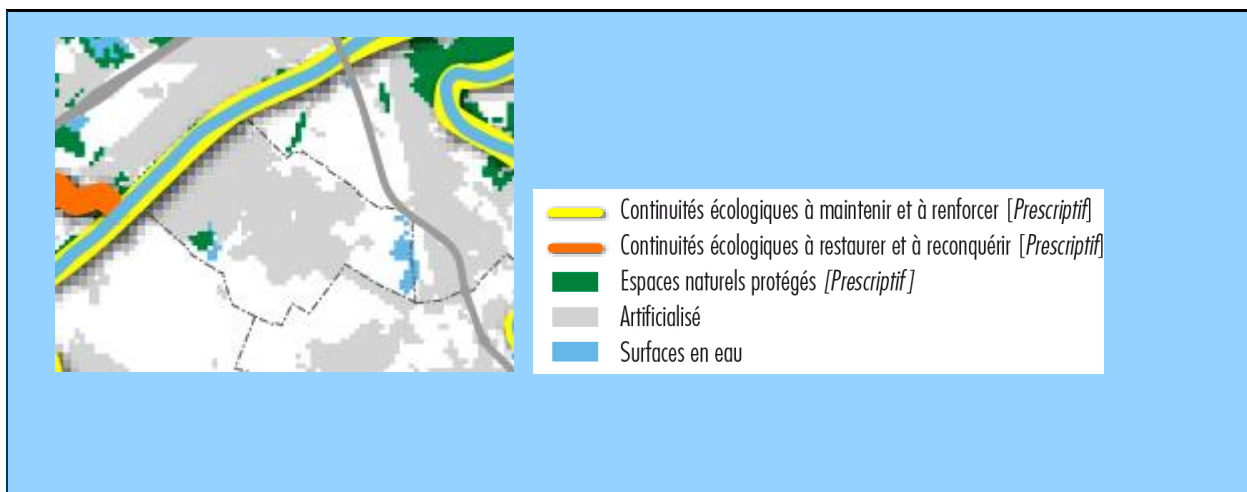
Protéger et conforter les espaces de nature	
P5	Urbanisation non autorisée au sein des espaces naturels en dehors des territoires d'accueil du développement
P6	Préservation des espaces naturels inventoriés dans les territoires d'extension urbaine
Maintenir l'intégrité des espaces naturels protégés reconnus comme réservoirs de biodiversité	
P7	Urbanisation interdite au sein des espaces naturels protégés
P8	Préservation des surfaces en eau
R4	Protection des ZNIEFF de type I encouragée
R5	Inventaire et protection des zones humides préconisée
R6	Complément des inventaires des cours d'eau
R7	Maintien de la qualité et de la fonctionnalité des espaces boisés
R8	Étude ou notice d'impact recommandée ; évaluation des impacts cumulés sur les espaces naturels et définition des mesures de compensation
P9	Préservation des continuités écologiques ; largeur minimale de 50 mètres et caractère inconstructible
P10	Préservation des espaces de mobilité des cours d'eau ; limitation des impacts sur les milieux aquatiques



■	Espaces naturels
■	Espaces naturels protégés [Prescriptif]
■	Espaces verts artificialisés
■	ZNIEFF type I deuxième génération

Les orientations du PADD et sa traduction règlementaire sont en cohérence avec les prescriptions du DOO via :

- ✓ Un classement en Nce et/ou identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des espaces naturels protégés identifié dans le PLU en cohérence avec la P7 du DOO,
- ✓ Un classement en Nce des deux cours d'eau s'écoulant sur le territoire et de deux lacs situés à l'est en cohérence avec la P8 du DOO,
- ✓ La prise en compte de la continuité écologique que constitue la Garonne par un classement en zone Nce, en cohérence avec la P6 du DOO.



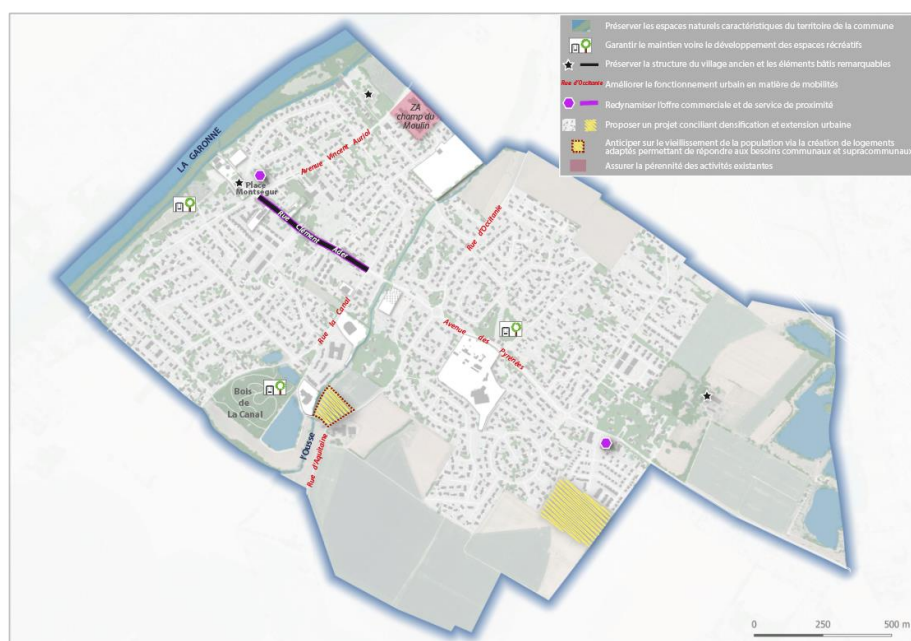
1.2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

1.2.1. Les zones résidentielles (UA, UB, UC, UD et AU)

1.2.1.1. Une articulation avec les orientations du PADD

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle du PLU se fonde sur les orientations du PADD à savoir notamment :

- De ne pas dépasser 5 000 habitants à l'horizon dix ans en intégrant dans les projections de développement l'impact des projets actuellement en cours et en projetant l'urbanisation restante en cohérence avec les objectifs démographiques,
- D'échelonner le développement de l'urbanisation dans le temps,
- De proposer un projet conciliant densification et extension urbaine afin de limiter la consommation d'espace tout en proposant une densification " qualitative " au regard de la capacité des réseaux, de la voirie, du stationnement, de l'environnement urbain et ainsi proposer des formes urbaines en cohérence avec l'identité de la commune et son statut de développement mesuré de la commune,
- D'allier accueil de population nouvelle et préservation des espaces agricoles et naturels encore présents sur le territoire,
- D'atteindre les objectifs de la loi SRU en cohérence avec les orientations du PLH en cours de révision (20% de logements sociaux en 2026) tout en ciblant la mixité sociale sur des secteurs stratégiques,
- Anticiper sur le vieillissement de la population en permettant l'émergence de logements adaptés et ainsi faciliter un renouvellement de la population dans les logements existants et couvrir l'ensemble du parcours résidentiel (par exemple par l'installation d'une résidence autonomie).



1.2.1.2. Principes de délimitation des zones résidentielles (UA, UB, UC, UCa, UD et AU)

Afin de permettre une délimitation des zones résidentielles en cohérence avec ces orientations du PADD, la traduction réglementaire du projet s'est appuyée sur les différents éléments issus du diagnostic (tâche urbaine, enjeux agricoles et environnementaux, desserte en matière de réseau, localisation des équipements publics, ...).



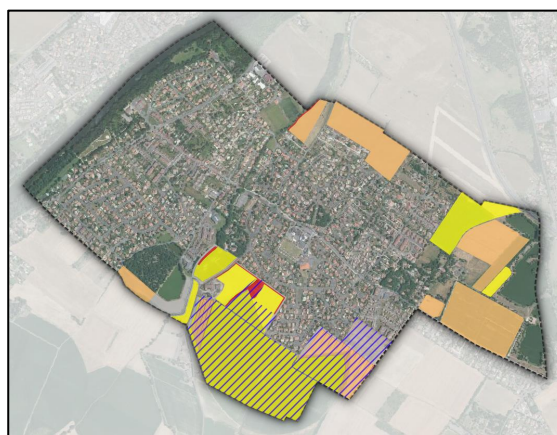
Tache urbaine et potentiel de densification



Analyse mobilités



Trame verte et bleue



Localisation des enjeux agricoles

1.2.1.1.1 Les zones urbaines (U)

Rappel de la réglementation

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans le cadre du PLU, les zones urbaines ont été délimitées au niveau du bourg, en prenant appui sur la tache urbaine et les formes urbaines existantes. Quatre zones ont ainsi été délimitées :

- Une zone UA, correspondant au bourg ancien de Roquettes qui s'étend le long de la rue Clément Ader,



- Une zone UB, correspondant aux extensions urbaines réalisées dans le bourg en lien à des opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les secteurs les plus denses (habitat collectif, mitoyen, ...),



- Une zone UC, correspondant aux extensions pavillonnaires. Il est distingué un sous-secteur Uca correspondant à un secteur pavillonnaire dont le tissu urbain est plus lâche en lien notamment avec une urbanisation au coup par coup,



- Une zone UD, correspondant à un tissu urbain lâche avec les constructions d'habitation intégrées au sein d'espaces boisés



A. La zone UA : le bourg ancien

La délimitation de la zone UA s'appuie sur les limites du bourg ancien qui s'était implanté sous la forme d'un village-rue le long de la RD56a, marqué par des alignements du bâti en front de rue et des jardins à l'arrière, permettant d'identifier la structure ancienne.



Figure 1- Principe de délimitation de la zone UA

B. Les zones urbaines d'extension récente denses (UB)

La zone UB intègre les extensions urbaines récentes issues d'opération d'aménagement d'ensemble présentant des formes urbaines allant de la maison mitoyenne aux logements collectifs. Il s'agit ainsi des secteurs les plus denses de la commune. La zone UB intègre également le projet Lensemén qui fait d'ores et déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée dans le cadre du précédent PLU.



Figure 2- Principe de délimitation de la zone UB

C. Les zones urbaines pavillonnaires (UC)

La zone UC comprend les opérations de lotissement réalisées entre 1970 et 2000 ainsi que l'urbanisation au coup par coup réalisée à cette même période (cf. photo aérienne fin des années 90 ci-contre).

Ont ainsi été distingués la zone UC et le secteur UCa afin de prendre en compte les spécificités de ces deux types de développement du tissu pavillonnaire.



La zone UC présente des parcelles dont la superficie est majoritairement comprise entre 700 m² et 1 000 m². La densité observée se situe ainsi entre 10 et 15 logements/ha.

L'urbanisation s'est principalement réalisée sous la forme de maisons individuelles implantées en milieu de parcelle.

Ce type d'urbanisation offre peu de possibilités de densification dans le tissu urbain existant au regard de l'implantation des constructions en milieu de parcelle, excepté en renouvellement urbain.

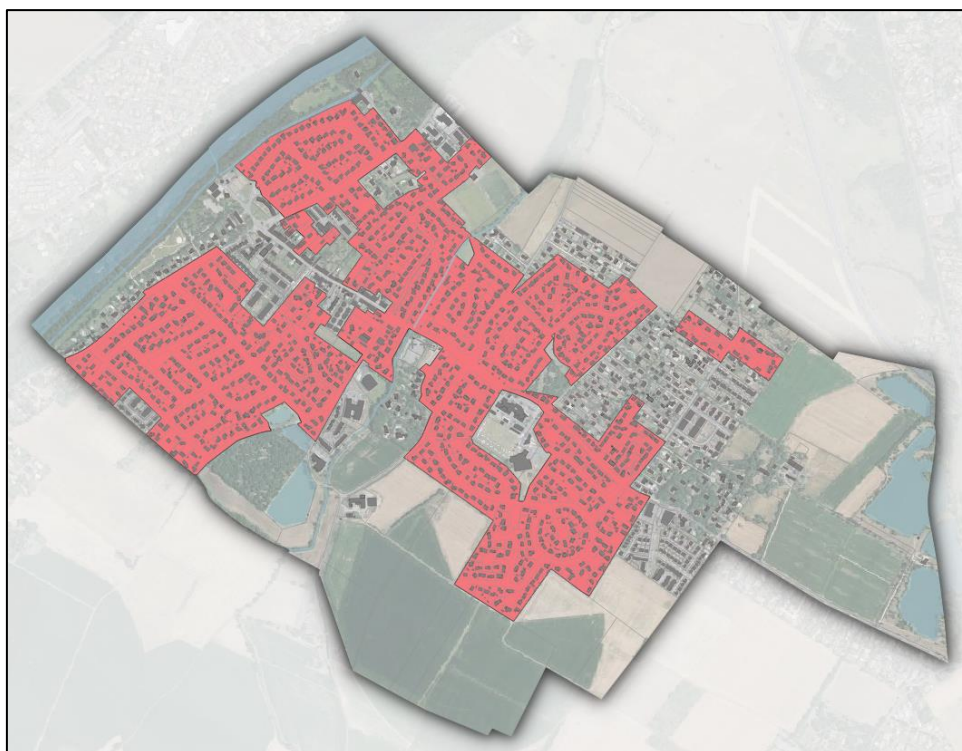


Figure 3- Principe de délimitation de la zone UC

La zone UCa présente des parcelles dont la superficie est en moyenne comprise en 800 m² et 1 500 m² soit une densité comprise entre 7 et 12 logements/ha.

Toutefois, ce secteur a fait l'objet de nombreuses divisions parcellaires ces dernières années en lien avec les possibilités offertes par la présence d'un parcellaire en lanière entraînant des impacts non négligeables en termes de fonctionnement urbain (dimensionnement des réseaux, organisation de circulations avec un mode de développement via des servitudes de passage, ...).

Le classement en zone UCa vise ainsi à encadrer la densification de ce secteur.



Figure 4- Principe de délimitation de la zone UCa

D. Les zones urbaines de faible densité (UD)

La zone UD a été délimitée sur les deux secteurs d'habitation dont les constructions s'inscrivent dans un environnement boisé.

La zone UD compte des parcelles dont la superficie est en moyenne comprise en 2 000 m² et 5 000 m² soit une densité comprise entre 2 et 5 logements/ha.

Le classement en zone UD vise ainsi à encadrer le développement de ces secteurs afin de maintenir leur caractère boisé et essentiellement non artificialisé.



Figure 5- Principe de délimitation de la zone UD

1.2.1.1.2 Les zones destinées à accueillir le futur développement résidentiel (zones AU)

Rappel de la réglementation

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux types de zones peuvent être identifiées :

- Zone AU : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Zones AU0 : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU définit trois zones à urbaniser dont l'ouverture est échelonnée dans le temps :

- Une zone située au Sud du bourg dans le prolongement de l'espace Jean Ferrat : le secteur Borde Grosse, dont l'ouverture à l'urbanisation est immédiate,
- Deux zones constituant des espaces interstitiels au sein du bourg : les secteurs Village Nord et La Canal dont l'ouverture à l'urbanisation est projetée à partir de 2028.



Figure 6- Localisation des zones AU

A. La zones à urbaniser AUa secteur Borde Grosse

Eléments de contexte : Le secteur identifié se situe au Sud du bourg, entre le ruisseau de Lousse et la rue d'Aquitaine. Ancien champ cultivé, il prend place dans un ensemble d'équipements, face au centre Jean Ferrat et à l'EHPAD Bellagardel, tous deux situés de l'autre côté de Lousse.



Ce secteur, qui participe à l'entrée de ville secondaire depuis la Rue d'Aquitaine et qui se situe à proximité d'équipements publics et de l'EHPAD, est destiné à recevoir une opération mixte comprenant à la fois des logements et des places d'hébergements et ce, dans une logique de renforcement de la mixité sociale et générationnelle sur la commune (projet de résidence autonomie).

Le projet envisagé vise ainsi à favoriser une diversification de l'offre de logements tout en prenant en compte le contexte paysager et environnemental. Ainsi le périmètre de la zone AUa est écarté de l'espace naturel du cours d'eau dans le prolongement du talus aménagé sur la zone (recul de 10m). Enfin, l'urbanisation devra participer à la structuration de l'entrée de ville depuis la Rue d'Aquitaine.

B. La zone à urbaniser secteur AUb « Village Nord »

Eléments de contexte : le secteur identifié prend place au cœur du bourg ancien dans un espace de jardins, à l'arrière du front bâti de la rue Clément Ader. Au Nord, plusieurs opérations d'urbanisation se sont développées, regroupant plusieurs formes urbaines (logements collectifs, logements en bandes et maisons individuelles). Le secteur comprend aussi un bâti vacant en front de rue ; il s'agit d'une ancienne grange qui pourra être conservée et restaurée.



L'urbanisation envisagée vise à permettre le renforcement de la centralité du bourg via le développement d'un secteur stratégique situé à proximité immédiate des équipements, commerces et services du cœur du bourg. Le projet envisagé vise ainsi à favoriser une densification du tissu urbain existant tout en prenant en compte les particularités de ce secteur (maintien, dans la mesure du possible, de la grange en front de rue, caractère paysager du cœur d'îlot, liaison piétonne vers le Nord).

C. La zone à urbaniser secteur AUc « La Canal »

Éléments de contexte : Le secteur identifié prend place au Sud du bourg ancien dans un secteur mixte regroupant des maisons individuelles, des ensembles bâtis denses et des équipements. La parcelle accueille aujourd'hui une petite exploitation de maraichage, dans l'ancien jardin de la maison située au Nord. Elle résulte du découpage d'anciennes grandes parcelles de bâti résidentiel.



Inséré dans un tissu urbain résidentiel, avec une ambiance végétale, le projet devra permettre une densification urbaine, tout en favorisant l'intégration paysagère du bâti. L'orientation d'aménagement vise ainsi à maîtriser l'urbanisation d'un secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine, en maîtrisant la densité de l'îlot.

1.2.1.3. Des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles permettant une mise en œuvre du PADD

L'orientation d'aménagement et de programmation permet de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, relief, configuration de la parcelle, etc.).

Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'intégration du projet au fonctionnement urbain, son insertion paysagère, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines.

Les zones AU à vocation résidentielle ainsi que deux secteurs stratégiques classés en zone urbaine font ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

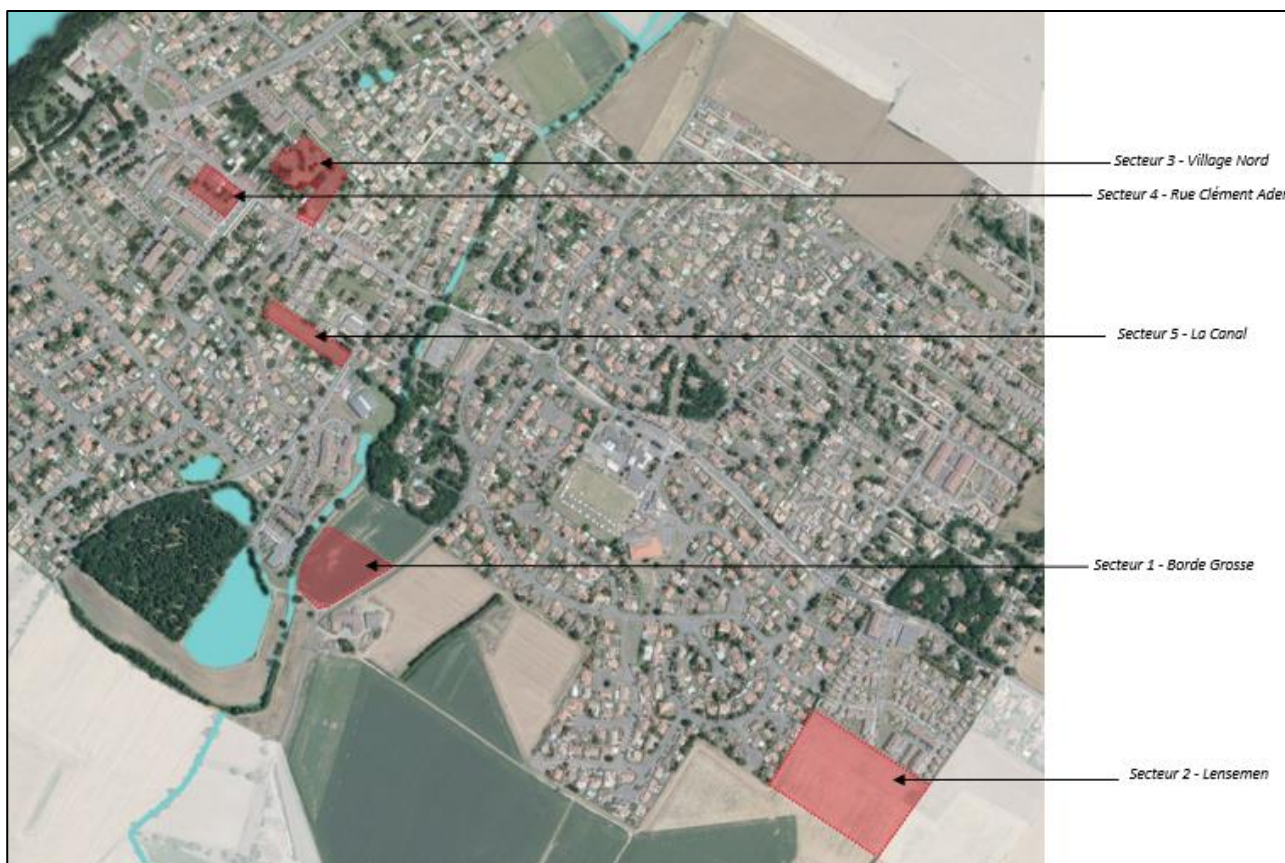


Figure 7- Localisation des OAP sectorielles

De manière globale, les OAP fixent des objectifs :

■ **En matière de desserte et accessibilité**

L'objectif est de permettre une structuration de la desserte (principe de voirie et/ou gestion des accès) sur les zones en fonction de leur localisation et de leur configuration et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD mettant en avant la volonté des élus d'améliorer le fonctionnement urbain en matière de mobilités.

Les OAP prévoient ainsi un maillage viaire et/ou une connexion avec les secteurs périphériques (voie et/ou cheminements piétons en fonction des contextes), permettant d'assurer une continuité urbaine entre les différents quartiers voire d'améliorer le fonctionnement urbain.

■ **En matière de gestion des eaux pluviales**

Il est rappelé la nécessité de gérer les eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

■ **En matière de forme urbaine et densité**

Les orientations du PADD prévoient :

- Un projet conciliant densification et extension urbaine afin de limiter la consommation d'espace tout en proposant une densification « qualitative » au regard de la capacité des réseaux, de la voirie, du stationnement,

de l'environnement urbain et ainsi proposer des formes urbaines en cohérence avec l'identité de la commune et son statut de développement mesuré de la commune,

- L'atteinte des objectifs de la loi SRU en cohérence avec les orientations du PLH en cours de révision tout en ciblant la mixité sociale sur des secteurs stratégiques,
- Anticiper sur le vieillissement de la population en permettant l'émergence de logements adaptés et ainsi faciliter un renouvellement de la population dans les logements existants et couvrir l'ensemble du parcours résidentiel (par exemple par l'installation d'une résidence autonomie).

Dans le secteur AUa « Borde Grosse », il sera recherché une opération mixte comprenant à la fois des logements et des places d'hébergements et ce, dans une logique de renforcement de la mixité sociale et générationnelle sur la commune. La densité projetée est d'environ 70 logements et/ou places d'hébergement par hectare. A noter que ce secteur est destiné à accueillir majoritairement des hébergements ce qui explique la densité recherchée. Le règlement écrit applicable sur le secteur précise la part de logements sociaux attendue sur la zone.

Dans le secteur AUb « Village Nord », il sera recherché une densification du tissu urbain existant tout en prenant en compte les particularités de ce secteur (maintien, dans la mesure du possible, de la grange en front de rue, caractère paysager du cœur d'îlot, liaison piétonne vers le Nord. La densité projetée est d'environ 20 logements par hectare avec une diversité des formes urbaines. Ce secteur stratégique constituant une opération structurante au regard de sa situation, proposera également de la mixité sociale. Le règlement écrit applicable sur le secteur précise ainsi la part de logements sociaux attendue sur la zone.

Dans le secteur AUC « La canal », il sera recherché une bonne insertion dans le tissu urbain résidentiel. L'orientation d'aménagement vise ainsi à maîtriser l'urbanisation en encadrant la densité de l'îlot. La densité projetée sera comprise entre 18 et 20 logements par hectare.

Dans le secteur UB « Lensemen », l'urbanisation envisagée, en cohérence avec l'autorisation d'urbanisme accordée sur ce secteur, vise à poursuivre le développement de ce secteur qui apparaît stratégique au regard de son niveau de desserte et de la proximité qu'il offre aux équipements (arrêt de bus, équipements scolaires et sportifs, collège). La densité projetée sera comprise en 30 et 34 logements par hectare. Ce secteur stratégique constituant une opération structurante au regard de sa taille et de sa situation, ce dernier proposera également de la mixité sociale. Le règlement écrit applicable sur le secteur précise ainsi la part de logements sociaux attendue sur la zone

Dans le secteur UA « Rue Clément Ader », le projet envisagé 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). L'orientation d'aménagement vise ainsi à maîtriser l'urbanisation d'un secteur situé en cœur de bourg, en maîtrisant la densité de l'îlot. La densité projetée se situe entre 15 et 17 logements par hectare. Ce secteur sera privilégié pour l'implantation de bâti collectif. Le bâti viendra s'implanter en front de rue, participant ainsi à la façade urbaine de la Rue Clément Ader.

■ En matière d'insertion paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'objectif est de permettre une bonne intégration des futures zones de développement dans les sites dans lesquelles elles s'inscrivent et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD.

Les OAP portent ainsi une attention particulière :

- Au traitement des abords des zones concernées via des plantations,
- A la prise en compte des éléments structurant le paysage via des prescriptions sur les clôtures, le maintien des boisements et linéaires boisés, ...

■ **En matière de modalités d'ouverture à l'urbanisation et d'échéancier**

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUa, AUb et AUc est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

En outre il est prévu d'échelonner l'urbanisation dans le temps. Ainsi, la priorité est donnée au secteur AUa « Borde Grosse » qui pourra être urbanisée dès l'approbation du PLU au regard de l'objectif d'y créer une résidence autonomie dont le rayonnement sera supra-communal.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUb « Village Nord » et « La canal » se fera à partir de 2028 au regard des autorisations d'urbanisme déjà délivrées notamment sur Lensemen et du projet de résidence autonomie.

1.2.1.4. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les orientations d'aménagement

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle sont les suivantes :

- Permettre une mixité des fonctions sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser avec des nuances en fonction des zones,
- Mettre en place une urbanisation différenciée (implantation, aspect des constructions, densités, ...) en fonction des formes urbaines variées présentes sur la commune,
- Gérer la densification en fonction de la localisation des secteurs afin de préserver l'identité des différents secteurs qui composent la commune,
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur en émettant des prescriptions en matière d'assainissement et de pluvial.

1.2.1.4.1 La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En cohérence avec la volonté d'une mixité des fonctions urbaines, des destinations autres que la destination habitation sont autorisées dans les zones urbaines à vocation résidentielle avec toutefois des différences entre certaines zones :

Destination ou sous-destination autorisées et conditions éventuelles	Zones concernées	Justification
Artisanat et commerces de détail sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat	UA, UB, UC, UD, AU	Le PLU vise à permettre un développement de ce type d'activités en cohérence avec la mixité des fonctions existante et/ou recherchée sur ces zones résidentielles du bourg en y intégrant toutefois le critère lié aux nuisances.
Restauration	UA, UB, AU	Activités compatibles avec la vocation des zones résidentielles situées au niveau du bourg ancien et des extensions urbaines les plus denses.
Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	UA, UB, UC, UD, AU	Activités compatibles avec la vocation de l'ensemble des zones résidentielles
Hébergements hôteliers et autres hébergements touristiques	UA, UB, UC, UD, AU	Activités compatibles avec la vocation de l'ensemble des zones résidentielles
Cinéma	UA, UB, AU	Activités compatibles avec la vocation des zones résidentielles situées au niveau du bourg ancien et des extensions urbaines les plus denses.
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	UA, UB, UC, UD, AU	Activités compatibles avec la vocation de l'ensemble des zones résidentielles.
Bureau	UA, UB, UC, UD, AU	Activités compatibles avec la vocation de l'ensemble des zones résidentielles et l'objectif de mixité des fonctions.

En matière d'usage des sols, les affouillements et exhaussements sont encadrés de sorte à n'être liés qu'à une autorisation d'urbanisme ou à un ouvrage d'intérêt public.

En matière de prise en compte des enjeux environnementaux, un recul de 10 m minimum est exigé le long des cours d'eau pour les constructions afin de maintenir des espaces tampons.

En termes de mixité sociale, le règlement écrit impose les règles suivantes :

UA, UB et UC	Pour toute opération de construction de plus de 10 logements, au moins 20 % du nombre des logements créés devront être des logements sociaux définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.
AUa	Au moins 50 % des logements créés devront être des logements sociaux tels que définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation
AUb	Au moins 20 % des logements créés devront être des logements sociaux tels que définis au IV de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation

1.2.1.4.2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions émises prennent en compte les éléments issus du diagnostic (formes urbaines existantes, enjeux paysagers, caractéristiques du bâti, ...) ainsi que les orientations définies par le PADD sur ces thématiques.

Volumétrie et implantation des constructions						
	UA	UB	UC	UCa	UD	AU
<i>Emprise au sol</i>	Non réglementé	Maxi 40%	Maxi 30%	Maxi 25%	Maxi 15%	Maxi 50% en AUa Maxi 40% en AUb Maxi 30% en AUc
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	6,50 m sous sablière ou à l'acrotère. Exception zone AUa et zone inondable, hauteur maximale de 7 m					
	<u>Exception en cas de réhabilitation, rénovation ou extension</u> : Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU					
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> • A l'alignement pour les constructions principales • A l'alignement ou avec un recul de 3m pour les constructions annexes • A 3m minimum pour les piscines 	<ul style="list-style-type: none"> • 6m minimum de la limite d'emprise des routes départementales, • 3m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques 	6m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques	10m de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> • 6m minimum de la limite d'emprise des routes départementales, • 3m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées et emprises publiques 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Exception dispositions spécifiques au règlement graphique ou dans les OAP 					
	<u>Exception :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies, l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies • Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante • Isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU 	<u>Exception :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante • Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m et de moins de 20m² d'emprise au sol qui pourront être implantées à 3 m minimum • Les piscines qui pourront être implantées à 3 m minimum • Isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU 	<u>Exception :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 3,50 m et de moins de 20m² d'emprise au sol qui pourront être implantées à 3 m minimum • Les piscines qui pourront être implantées à 3 m minimum 			

Volumétrie et implantation des constructions							
	UA	UB	UC	UCa	UD	AU	
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	<p>Dans une profondeur de 10m mesurée à compter de l'alignement, les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur les deux limites séparatives latérales • Soit sur l'une au moins des limites séparatives latérales avec un recul minimum de 3m de l'autre limite séparative latérale <p>Au-delà de la bande des 10m de profondeur, les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite séparative : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les murs pignons dont la hauteur n'excède pas 4m au faitage, ○ Pour les constructions annexes et les volumes secondaires de la construction principale à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 3 mètres sous sablière ou à l'acrotère et que la longueur totale des constructions implantées sur chaque limite séparative n'excède pas 8 mètres • Soit avec un recul minimum de 3m 	<ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite séparative : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les murs pignons dont la hauteur n'excède pas 4m au faitage, ○ Pour les constructions annexes et les volumes secondaires de la construction principale à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 3 mètres sous sablière ou à l'acrotère et que la longueur totale des constructions implantées sur chaque limite séparative n'excède pas 8 mètres • Soit avec un recul minimum de 3m 			<ul style="list-style-type: none"> • Recul de 3 m minimum avec $L=H/2$ 		<ul style="list-style-type: none"> • Soit en limite séparative : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les murs pignons dont la hauteur n'excède pas 4m au faitage, ○ Pour les constructions annexes et les volumes secondaires de la construction principale à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 3 mètres sous sablière ou à l'acrotère et que la longueur totale des constructions implantées sur chaque limite séparative n'excède pas 8 mètres • Soit avec un recul minimum de 3m
	<p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dispositions spécifiques au règlement graphique ou dans les OAP • L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, • Les piscines, qui pourront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. 						
	<p><u>Exceptions</u> : Les extensions et aménagements des constructions existantes avec recul inférieur et les piscines, pour lesquelles le recul minimum est fixé à 2 m</p>						

Volumétrie et implantation des constructions						
	UA	UB	UC	UCa	UD	AU
<i>Implantation sur une même unité foncière</i>	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions d'habitation implantées sur une même unité foncière pourront être jointes par les volumes secondaires de chaque construction. La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres. 			<p>La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.</p>		<ul style="list-style-type: none"> Les constructions d'habitation implantées sur une même unité foncière pourront être jointes par les volumes secondaires de chaque construction. La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.
<p>Justification : La distinction entre les zones U se fonde majoritairement sur les formes urbaines existantes et recherchées. Si la hauteur maximale des constructions a été harmonisée, les règles sont différentes en termes d'emprise au sol et d'implantation par rapport aux voies publiques et/ou en limite séparative et en termes d'implantation sur une même unité foncière.</p>						

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère						
	UA	UB	UC	UCa	UD	AU
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions						
Façades						
Matériaux	L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit					
	La brique foraine ou tout matériau d'aspect similaire devront être obligatoirement utilisés au niveau des encadrements et/ou dans des éléments de modénature					
Teinte	Renvoi à la palette des teintes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne et bois laissé naturel autorisé		Renvoi à la palette des teintes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne et bois laissé naturel autorisé pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.			
Menuiseries	Les chiens assis sont interdits					
	En façade sur rue, les fenêtres visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges de 30% mini					
Couverture						
Toitures en pente						
Nombre de pans	Construction principale avec deux pans minimum					
Inclinaison des pentes	Comprises entre 30% et 35%					
Débord de toit	En l'absence de génoise ou cordon, la toiture de la construction principale devront comporter un débord de toit d'au moins 0,40 m.					
Matériaux	Type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite uniforme dans des tons respectant la palette des matériaux du STAP de Haute Garonne.		Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite, les tuiles noires sont interdites			
	<u>Exception</u> : Pente plus faible et autres matériaux admis pour les annexes et les volumes secondaires, les toitures existantes pourront être restaurées ou étendues à l'identique					
Toitures plates ou terrasses						
	Admises uniquement pour les annexes et les volumes secondaires et à condition qu'elles soient végétalisées excepté dans le secteur AUa					
Dispositions spécifiques aux éléments de patrimoine bâti remarquable identifiés figurant au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du CU						
L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).						
Justification : Le PLU vise à une harmonisation de l'aspect des constructions sur l'ensemble du territoire en intégrant notamment des dispositions faisant référence au bâti traditionnel dans le bourg ancien et sur les bâtisses remarquables.						

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère						
	UA	UB	UC	UCa	UD	AU
Clôtures						
<i>Pour l'ensemble des clôtures</i>	L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.					
<i>Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Soit mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,60 m, • Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 m, ramené à 1,20 m en UCa, • Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,60m, • Soit d'une haie mélangée d'essences locales. 					
<i>Clôtures implantées en limite séparative</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m, • Soit d'un mur plein enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,80 m, • Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales dont la hauteur est limitée à 1,80 m, • Soit d'une haie mélangée d'essences locales. 					
<i>Clôtures implantées en limite de zone A et N</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Soit d'un grillage d'une hauteur maximale à 1,8m doublé d'une haie mélangée d'essences locales, • Soit d'une haie mélangée d'essences locales. 					
Murs de soubassement < ou = 0,30m						
<i>Justification : Le règlement vise à une harmonisation des clôtures toutes zones urbaines confondues. Il existe toutefois une distinction de traitement entre les clôtures le long des voies et emprises publiques et en limites séparatives en termes de hauteur maximale autorisée afin de limiter les co-visibilités entre voisins. Afin de gérer qualitativement la transition entre espace urbain et agricole ou naturelle, des clôtures végétalisées sont imposées.</i>						
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales						
<i>Dispositifs de production d'énergie renouvelable</i>	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.					
	Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...	Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront : <ul style="list-style-type: none"> • Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ..., • Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...). 				
<i>Justification : Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés. Des dispositions sont en outre émises afin de limiter l'impact visuel des climatiseurs et pompes à chaleurs</i>						

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions						
	UA	UB	UC	UCa	UD	AU
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables						
<i>Surfaces non imperméabilisées</i>	20% minimum de pleine terre	30% minimum de pleine terre		50% minimum de pleine terre		20% minimum de pleine terre en AUa 30% minimum de pleine terre en AUb et AUc
Justification : Le PLU émet des dispositions spécifiques en matière de limitation de l'imperméabilisation (espace de pleine terre) avec un pourcentage minimum fixé croissant en fonction de la densité des différentes zones urbaines (de 20% en zone UA à 50% en zone UCa et UD). Ces dispositions permettent ainsi de limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.						
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs						
Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.						
<i>Linéaires boisés et espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU</i>	Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale					
	<i>Dérogation</i> permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative pour un élargissement de voirie ou de création d'accès.					
<i>Ensembles paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU</i>	Préservation des caractéristiques majeures de ces ensembles : <ul style="list-style-type: none"> • 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 et arbustes considérés individuellement, • ... 					
<i>Opérations d'aménagement de 5 logements/lots ou plus</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération seront dédiés à la création d'un espace collectif faisant l'objet de plantations et aménagé en espace vert. • Devront être utilisés, pour les places de stationnement non couvertes, des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie si la nature du sol le permet. 					
<i>Aires de stationnement de 5 places ou plus</i>	Traitement paysager d'ensemble et plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement de façon isolée ou sous forme de bosquets					
Justification : Les dispositions émises visent à limiter l'impact de l'urbanisation sur les boisements existants en exigeant une adaptation du projet. Le règlement prévoit également la protection des formations boisées et ensembles paysagers identifiés au règlement graphique en raison de leur rôle paysager et en termes de continuité écologique.						
L'ensemble des zones pouvant accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble comprennent de dispositions spécifiques en matière de création d'espaces et de traitement des stationnements afin de favoriser l'émergence d'opération qualitative.						

Stationnement						
	UA	UB	UC	UCa	UD	AU
<i>Modalités</i>	En dehors des voies publiques, sur le terrain propre de la construction et correspondant aux besoins de la construction					
	Places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites					
<i>Dimensions</i>	Minimum de 2,50 m x 5 m					
<i>Nombre de place de stationnement véhicules motorisés</i>	Définition du nombre minimum de stationnement en fonction de la destination					
<i>Stationnement des deux roues</i>	Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues pour l'habitat collectif de 5 logements ou plus et pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m ² de surface de plancher					
<i>Justification : Le règlement rappelle l'obligation d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins générés par l'implantation de nouvelles constructions. Le règlement définit également des ratios à appliquer en fonction de la destination des constructions.</i>						

1.2.1.4.3 Les équipements et réseaux

Equipements et Réseaux						
	UA	UB	UC	UCa	UD	AU
Desserte par les voies publiques ou privées						
<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés. Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Excepté mention spécifique dans les OAP, le dimensionnement et le type d'aménagement de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation est réglementé en fonction du nombre de logement projeté par l'opération.</p>						
Justification : Le PLU rappelle l'obligation d'assurer une cohérence entre niveau de desserte et importance ou destination des constructions ou aménagements envisagés. Le dimensionnement des voiries est conditionné au nombre de logements desservis.						
Desserte par les réseaux						
<i>Eau potable</i>	Raccordement au réseau d'eau potable imposé pour toute construction ou installation qui le nécessite					
<i>Assainissement (eaux usées)</i>	Raccordement à l'assainissement collectif imposé s'il existe, sinon assainissement autonome conforme à la réglementation					
<i>Assainissement (eaux pluviales)</i>	<p>Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).</p> <p>Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).</p>					
<i>Autres réseaux</i>	Installation en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique					
<i>Obligation imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	Dans le cadre d'opération d'ensemble, seront prévues des infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation					
Justification : Le règlement impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs desservis. Les dispositions en matière d'eaux pluviales visent à préconiser l'infiltration afin de limiter l'impact sur le milieu récepteur. Les dispositions sur les autres réseaux ont pour objectif d'en limiter leur impact visuel et l'obligation en matière de réseaux de communications numériques vise à anticiper sur les futurs besoins et ainsi limiter les reprises des voiries ultérieurement.						

1.2.2. Des zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics (UE)

1.2.2.1. Une articulation avec les orientations du PADD

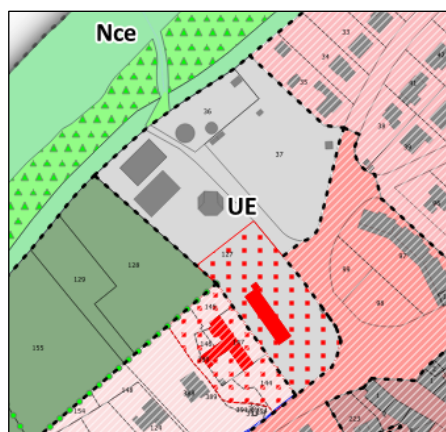
La définition de zones UE spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics vise à répondre à l'objectif du PADD d'équilibrer le développement en cohérence avec la taille de la commune et son niveau d'équipements (axe 2).

1.2.2.2. Principes de délimitation de la zone UE

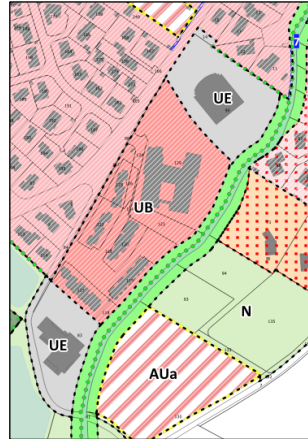


Le PLU identifie six zones UE y compris un secteur UEs :

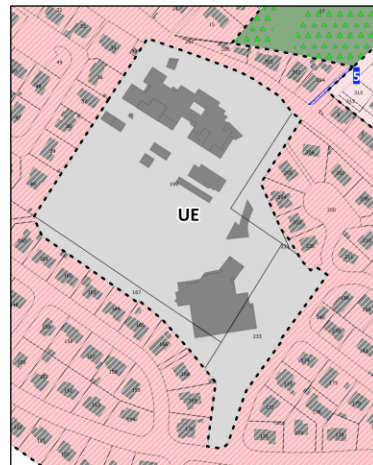
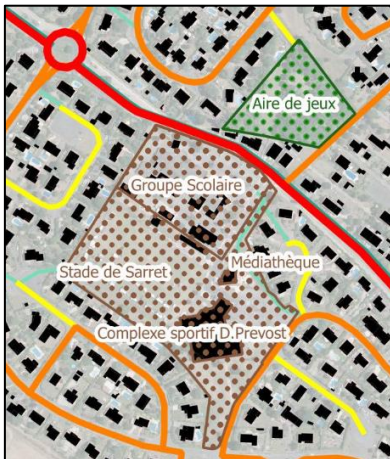
- Le pôle situé au carrefour de l'avenue Vincent Auriol (RD56) et de la rue Clément Ader qui intègre le centre socio-culturel, les terrains de tennis, le boulodrome, le pavillon des associations, ... est ainsi classé en zone UE,



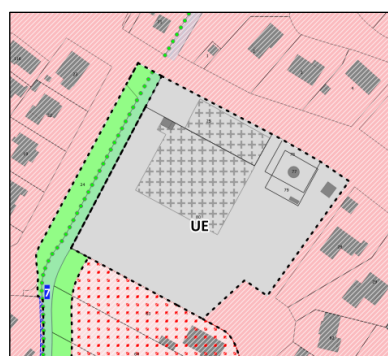
- Le pôle d'équipement au niveau de la rue du Canal réparti en deux zones :
 - Le Tennis Club,
 - L'Espace Jean Ferrat.



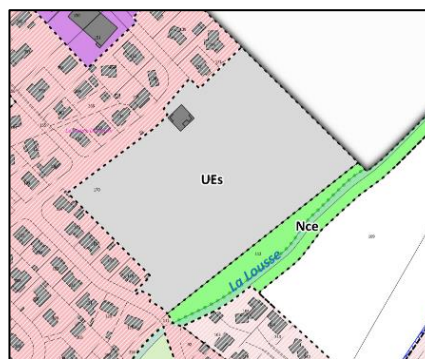
- Le pôle d'équipement le long de l'avenue des Pyrénées, au niveau du groupe scolaire :



- Le cimetière et le réservoir d'eau potable,



- Les terrains de sports le long de la rue du Champ du Moulin classée en zone UEs au regard du caractère essentiellement non bâti de la zone.



Si le développement des équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics est permis sur l'ensemble des zones à vocation résidentielle, la définition de zones UE permet néanmoins de préciser le rôle de centralité de certains secteurs d'équipements tout en anticipant les nouveaux besoins potentiellement induits par le développement envisagé.

1.2.2.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, le principe retenu pour l'élaboration du règlement écrit de la zone UE vise à répondre à la volonté communale de permettre la pérennisation et un éventuel renforcement des équipements autour des pôles d'équipements existants.

De plus, le règlement écrit a été conçu de façon à limiter les prescriptions en matière de caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère au regard des contraintes notamment techniques de ce type de construction.

1.2.2.3.1 La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Dans cette zone, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle comprend un sous-secteur UEs dédié à l'accueil d'équipements sportifs.

Sont également autorisés les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Il est en outre imposé un recul de 10 m par rapport aux cours d'eau en cohérence avec le recul défini dans les zones résidentielles.

1.2.2.3.2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions		
	UE	UEs
<i>Emprise au sol des constructions</i>	Non réglementé	5% maximum de la superficie du secteur
Justification : Non réglementé en zone UE au regard de la configuration des secteurs concernés laissant peu de possibilité d'évolution. Au regard du caractère essentiellement non bâti du secteur UEs correspondant aux équipements sportifs, l'emprise au sol est fortement limitée		

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère	
Clôtures	
	Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.
Justification : Empêcher la réalisation de clôtures maçonnées non enduites.	
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	
<i>Dispositifs de production d'énergie renouvelable</i>	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.
Justification : Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés.	

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
<i>Obligation imposée en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	Au moins 40% du terrain d'assiette du projet du secteur UEs doit être maintenu en « espace de pleine terre ».
Justification : Au regard du caractère essentiellement non bâti du secteur UEs correspondant aux équipements sportifs, au moins 40% d'espace de pleine terre devra être maintenu.	
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	
Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.	
<i>Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i>	Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale <i>Dérogation</i> permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative, pour un élargissement de voirie ou de création d'accès
Justification : Le règlement de la zone UE vise à assurer une cohérence avec les dispositions des zones urbaines à vocation résidentielle en termes de protection des boisements (adaptation des projets, maintien des boisements identifiés).	

Stationnement	
	En dehors des voies publiques, sur le terrain propre de la construction et correspondant aux besoins de la construction
Justification : Le règlement rappelle l'obligation d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins générés par l'implantation de nouvelles constructions.	

1.2.2.3.3 Les équipements et réseaux

Equipements et Réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.</p> <p>Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.</p>	
Justification : Le PLU rappelle l'obligation d'assurer une cohérence entre niveau de desserte et importance ou destination des constructions ou aménagements envisagés.	
Desserte par les réseaux	
<i>Eau potable</i>	Idem zones résidentielles
<i>Assainissement (eaux usées)</i>	
<i>Assainissement (eaux pluviales)</i>	
<i>Autres réseaux</i>	
<i>Obligation imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	
Justification : Le PLU émet les même dispositions que dans les zones résidentielles pour répondre aux mêmes objectifs.	

1.2.3. Une zone urbaine à vocation économique (UX)

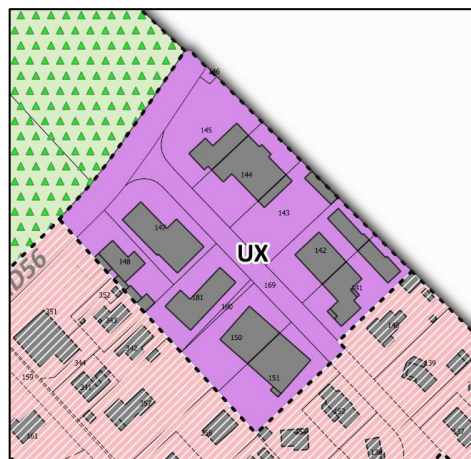
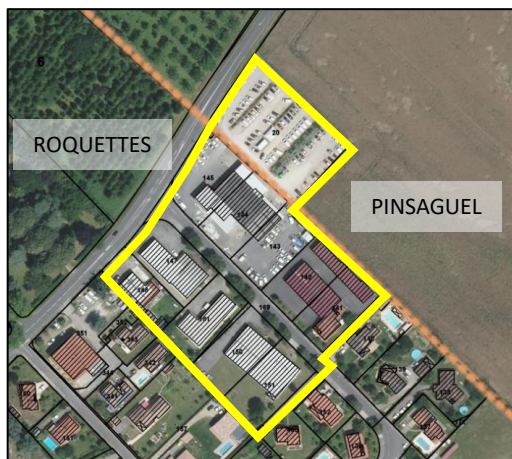
1.2.3.1. Une articulation avec les orientations du PADD

La définition de la zone à vocation économique du PLU (UX) s'appuie sur l'emprise existante de la ZA Champ du Moulin située au nord de la commune en limite de Pinsaguel et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD précisant la volonté d'assurer la pérennité des activités existantes notamment via un maintien de la zone artisanale dans son enveloppe existante (axe 2 du PADD).

1.2.3.2. Principes de délimitation de la zone UX

Le PLU définit ainsi une zone UX dédiée à l'accueil d'activités de type artisanale, commerciale et de bureau en lien avec l'occupation actuelle de la zone qui comprend une entreprise de mécanique de précision, un entrepôt de stockage (box en location) ainsi qu'un concessionnaire automobile.

La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante de la zone actuelle.



1.2.3.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit de la zone urbaine à vocation économique sont les suivantes :

- Garantir un développement économique en cohérence avec la stratégie intercommunale et assurer la pérennité des activités économiques existantes,
- Adapter le développement projeté à la capacité des réseaux (assainissement collectif, gestion du pluvial, ...) limitant l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur,
- Favoriser une bonne intégration de la zone dans son environnement : proximité de zones résidentielles et situation en entrée de ville depuis la RD56.

1.2.2.3.1 La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone urbaine à vocation économique (UX) est destinée à recevoir des constructions à vocation d'activités. Certaines destinations sont exclues de la zone, à savoir :

- Les exploitations agricoles et forestières et les habitations qui apparaissent non compatibles avec la vocation de la zone,
- Les hébergements hôteliers et touristiques : comme pour la restauration, il s'agit de recentrer ce type d'activités dans le bourg,
- Les cinémas, certains équipements d'intérêt collectif et de services publics et les centres de congrès et d'exposition, en raison de leur inadéquation avec la vocation de la zone.

Sont également autorisées les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Il est en outre imposé un recul de 10 m par rapport aux cours d'eau en cohérence avec le recul défini dans les autres zones urbaines.

1.2.2.3.2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions	
	UX
<i>Emprise au sol des constructions</i>	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette du projet
<i>Hauteur des constructions</i>	9 m sous sablière ou à l'acrotère
	<u>Exception :</u> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de réhabilitation, rénovation ou extension : Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU • Pour des raisons techniques dûment justifiées

<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	6 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques
	<p><u>Exception :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dispositions spécifiques au règlement graphique • Extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Les constructions devront être implantées de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m
	<p><u>Exception :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dispositions spécifiques au règlement graphique • Extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante
<p><u>Justification</u> : Proposer des règles en adéquation avec la vocation économique de la zone (circulation de poids lourds pour les reculs par rapport aux voies, une hauteur adaptée aux contraintes techniques des activités, ...)</p>	

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère	
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions	
Façades	
	<p>L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.</p> <p>Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.</p> <p>Les façades latérales et arrière des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.</p>
Toitures	
	<p>Les toitures seront dans des tons non réfléchissants / non brillants.</p> <p>Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux de toiture ainsi que les appareillages techniques seront masqués par le biais d'un acrotère sauf impossibilité technique.</p>
Clôtures	
	<p>L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.</p> <p>Les clôtures seront constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur plein dont la hauteur ne pourra excéder 0,80m. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m.</p> <p>Exception : Pour des principes de sécurité spécifiques dûment justifiés, la hauteur maximale autorisées pour les clôtures peut être portée à 2,50m.</p>
<p><u>Justification</u> : Les dispositions émises visent à assurer l'intégration des bâtiments dans leur environnement et à limiter leur impact visuel.</p>	
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	
<i>Dispositifs de production d'énergie renouvelable</i>	<p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.</p>
<p><u>Justification</u> : Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés.</p>	

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
<i>Obligation imposée en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</i>	La part de surface non imperméabilisées existante à la date d'approbation du PLU sur le terrain d'assiette du projet doit à minima être maintenue.
Justification : Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'espace de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU ne doit pas être réduit.	
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	
<i>Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i>	Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale <i>Dérogation permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative, pour un élargissement de voirie ou de création d'accès</i>
<i>Espaces libres et plantations</i>	Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement d'exposition ou stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale et accueillir des plantations.
Justification : Les dispositions émises visent à privilégier un traitement paysager qualitatif des abords des constructions à vocation d'activités...	
Stationnement	
<i>Stationnement des véhicules motorisés</i>	En dehors des voies publiques, sur le terrain propre de la construction et correspondant aux besoins de la construction. Définition du nombre minimum de stationnement en fonction de la destination.
<i>Stationnement des deux roues</i>	Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues pour l'habitat collectif de 5 logements ou plus et pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m ² de surface de plancher
Justification : Le règlement rappelle l'obligation d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins générés par l'implantation de nouvelles constructions.	

1.2.2.3.3 Les équipements et réseaux

Equipements et Réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.</p> <p>Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p>	
Justification : Le PLU rappelle l'obligation d'assurer une cohérence entre niveau de desserte et importance ou destination des constructions ou aménagements envisagés.	
Desserte par les réseaux	
<i>Eau potable</i>	Idem zones résidentielles
<i>Assainissement (eaux usées)</i>	
<i>Assainissement (eaux pluviales)</i>	
<i>Autres réseaux</i>	
<i>Obligation imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	
Justification : Le PLU émet les mêmes dispositions que dans les zones résidentielles pour répondre aux mêmes objectifs.	

1.2.4. Des zones agricoles (A) destinées à garantir la pérennité d'entités agricoles cohérentes en cohérence avec les espaces des communes limitrophes

1.2.4.1. Une articulation avec les orientations du PADD

Un des objectifs du PLU inscrit dans l'une des orientations du PADD est d'affirmer la vocation agricole des secteurs à enjeux qui sont notamment identifiés en espaces agricoles à protéger au SCoT.

1.2.4.2. Principes de délimitation des zones

Au regard de l'emprise des zones bâties et de la superficie de la commune, les surfaces encore dévolues à l'agriculture apparaissent faibles. Le diagnostic réalisée dans le cadre du PLU est notamment venu confirmer l'enjeu que représente ces secteurs dans un contexte de forte pression urbaine. Localisées principalement à l'est et au sud du territoire, elles restent néanmoins connectées à des espaces agricoles plus vastes s'étendant sur les communes limitrophes.

Dès lors les zones A circonscrivent la grande majorité des terres à vocation agricole du territoire et déclarées au RPG, couvrant ainsi près de 27% de la commune.

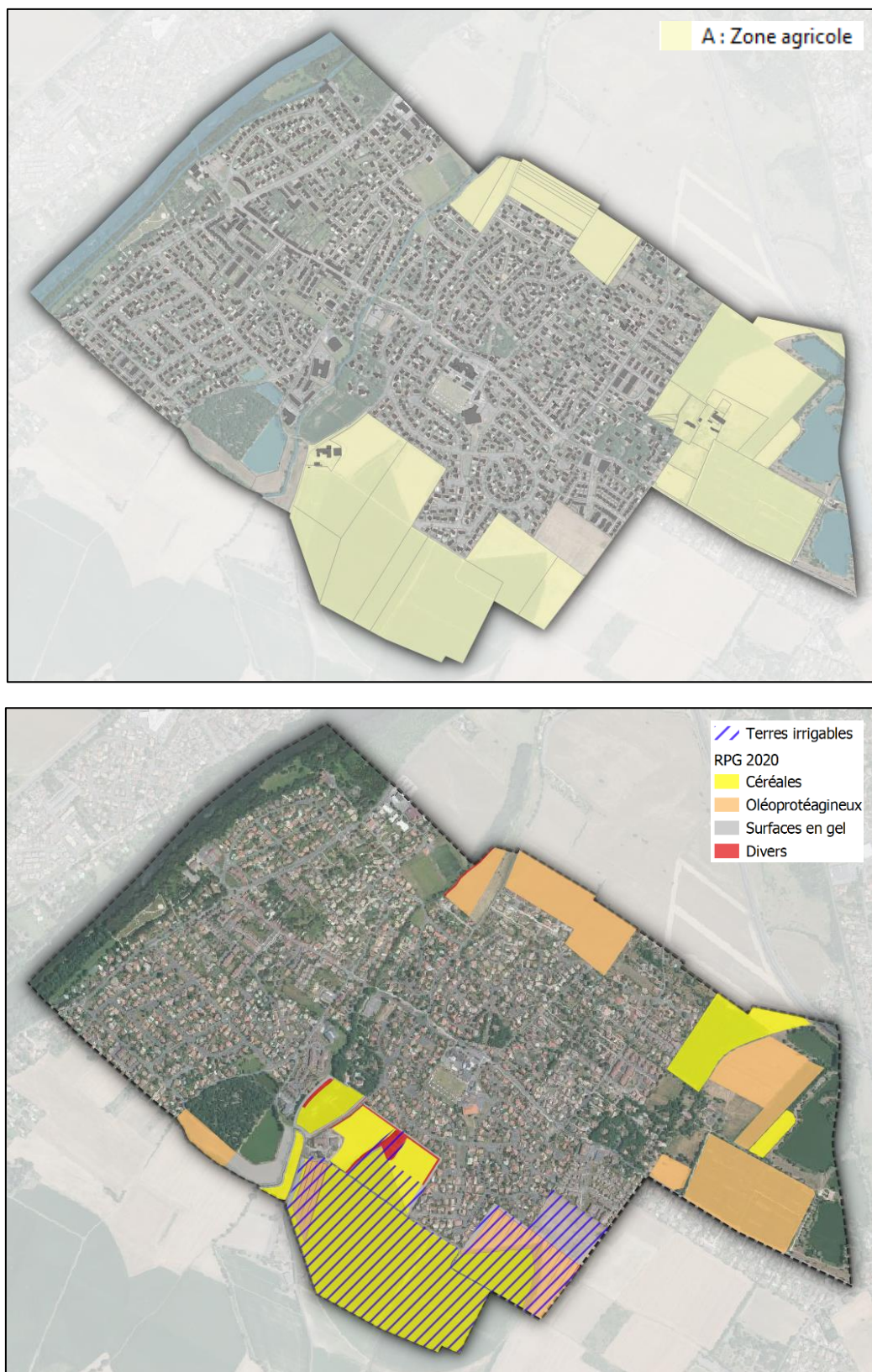


Figure 8- Délimitation de la zone agricole A en fonction des principaux enjeux agricoles identifiés

1.2.4.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones agricoles sont les suivants :

- Préserver les secteurs identifiés à enjeu agricole du territoire,
- Encadrer les évolutions des constructions d'habitations existantes en zone agricole,
- Favoriser une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

1.2.4.3.1 La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En raison de la vocation agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées pour ne pas impacter de manière notable l'activité agricole. Ainsi, en plus des constructions à destination agricole et des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, le règlement de la zone A du PLU autorise :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

Il s'agit ainsi de permettre l'évolution des constructions d'habitations présentes dans la zone. Pour autant, le règlement vise à encadrer les évolutions possibles pour limiter l'impact sur les zones agricoles conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

A noter qu'un recul de 10 m est imposé aux constructions le long des cours d'eaux afin de préserver des espaces tampons permettant de limiter les pressions sur ces derniers et leurs milieux associés.

En outre, pour les secteurs concernés par le PPRi, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPRi annexé.

1.2.4.3.2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions	
A	
<i>Emprise au sol</i>	<u>Habitation existante</u> : maximum 30% d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'approbation dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol
	Annexes aux constructions d'habitation (hors piscines) : 50m ² d'emprise au sol supplémentaire et piscines : 50m ² de surface de bassin
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	Construction d'habitation : 6,5 m sous sablière ou à l'acrotère Hauteur totale maximale des annexes des habitations : 4m Construction à destination agricole : 10 m
	<u>Exceptions</u> : <ul style="list-style-type: none"> • En cas de réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante, hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU • Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au PPRi, hauteur maximale des constructions à destination d'habitation sous sablière ou à l'acrotère portée à 7 m
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	Recul minimal de : <ul style="list-style-type: none"> • 100 m de l'axe de la RD820 • 6 m de la limite d'emprise des autres voies
	<u>Exception</u> pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Distance minimum de 20 m des limites séparatives communes avec les zones U et AU
	<u>Exception</u> : <ul style="list-style-type: none"> • Extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante • Isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
<p><u>Justification</u> : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, la hauteur maximale des constructions d'habitation est similaire à celle des zones urbaines et à urbaniser.</p> <p>L'implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère agricole de la zone.</p> <p>Afin de respecter les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, l'évolution des constructions d'habitation et l'implantation de leurs annexes font l'objet de dispositions spécifiques en termes de zone d'implantation, de conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes afin d'allier pérennité des terres agricoles et gestion des habitations existantes.</p>	

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère	
	A
Façades	
<i>Matériaux</i>	L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit
<i>Teinte</i>	<u>Bâti agricole</u> : Teintes non réfléchissantes
Couverture	
Toitures en pente	
<i>Toiture</i>	Deux pans minimum
<i>Pente</i>	<u>Habitation</u> : Comprises entre 30% et 35%
<i>Débord de toit</i>	<u>Habitation</u> : En l'absence de génoise ou cordon, les toitures de la construction principale devront comporter un débord de toit d'au moins 0,40 m
<i>Matériaux</i>	<u>Habitation</u> : Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite, les tuiles noires sont interdites
Toitures plates ou terrasses	
	<u>Habitation</u> : Autorisées uniquement pour les annexes et les volumes secondaires et à condition qu'elles soient végétalisées
Justification : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines et à urbaniser. Les bâtiments agricoles font quant à eux l'objet de dispositions spécifiques de façon à assurer leur intégration dans le paysage. La règle sur les couvertures des bâtiments agricoles vise à permettre leur bonne intégration paysagère.	

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère	
	A
Dispositions spécifiques aux éléments de patrimoine bâti remarquable identifiés figurant au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du CU	L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).
Clôtures	
<i>Pour l'ensemble des clôtures</i>	Usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit
	Hauteur maximale : 1,80 m
	<ul style="list-style-type: none"> • Soit grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales • Soit une haie mélangée d'essences locales
	Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30m.
	Ouvertures d'environ 10 cm ² , au niveau du sol, tous les 15 m, et ce, pour permettre la circulation de la petite faune
	<u>Exceptions</u> : clôtures antérieures à la date d'approbation du PLU pourront être étendues à l'identique
<u>Justification</u> : Le caractère non bâti des clôtures vise à participer à une bonne intégration des constructions dans l'espace rural ainsi qu'au maintien de continuités écologiques.	
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	
<i>Dispositifs de production d'énergie renouvelable</i>	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.
<u>Justification</u> : Cohérence avec l'ensemble des zones du PLU	

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	A
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
	Au moins 50% du terrain d'assiette du projet pour les constructions d'habitation doit être maintenu en « espace de pleine terre ».
<u>Justification</u> : Le règlement vise à limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.	
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	
	Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.
Dispositions spécifiques aux linéaires boisés, alignements boisés et espaces boisés identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale
	Dérogation permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative, pour un élargissement de voirie ou de création d'accès
Dispositions spécifiques aux ensembles paysagers remarquables identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	Toute construction ou aménagements réalisés dans l'emprise des ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles : <ul style="list-style-type: none"> • 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, • ...
<u>Justification</u> : Le règlement vise à garantir :	
<ul style="list-style-type: none"> • le maintien voire le remplacement par des essences locales des entités boisées identifiées au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu notamment écologique qu'ils représentent • la préservation des ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du CU au regard de l'enjeu notamment paysager qu'ils représentent. 	

Stationnement	
	A
<i>Construction</i>	En dehors des voies publiques, sur le terrain propre de la construction et correspondant aux besoins de la construction
<u>Justification</u> : Reprise du règlement national d'urbanisme afin d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins de la construction.	

1.2.4.3.3 Les équipements et réseaux

Equipements et réseaux	
A	
Desserte par les voies publiques ou privées	
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés	
<i>Justification</i> : Le règlement du PLU appelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.	
Desserte par les réseaux	
<i>Eau potable</i>	Raccordement au réseau d'eau potable imposé pour toute construction ou installation qui le nécessite
<i>Eaux usées</i>	Raccordement à l'assainissement collectif imposé s'il existe, sinon assainissement autonome conforme à la réglementation.
<i>Justification</i> : Le règlement impose un raccordement aux réseaux pour les constructions qui le nécessitent.	

1.2.5. Des zones naturelles (N) adaptées aux spécificités de la commune

1.2.5.1. Une Articulation avec les orientations du PADD

Dans le PADD, la commune affiche sa volonté de maintenir la qualité du cadre de vie, notamment en préservant les espaces naturels caractéristiques de la commune et en maintenant voire développant les espaces récréatifs.

Afin de prendre en compte ces orientations, un travail d'analyse a été réalisé afin d'identifier :

- Les milieux présentant un fort enjeu environnemental sur le territoire (mesures de connaissance, gestion et protection du patrimoine naturel, milieux boisés, milieux humides, etc.),
- Les milieux constituant des espaces récréatifs notamment en lien avec les espaces naturels (abords de la Garonne, aire de jeux et parcours sportif).

1.2.5.2. Principes de délimitation des zones

Afin de prendre en compte les différentes spécificités des zones naturelles, la délimitation des zones naturelles a été réalisée selon les modalités suivantes :

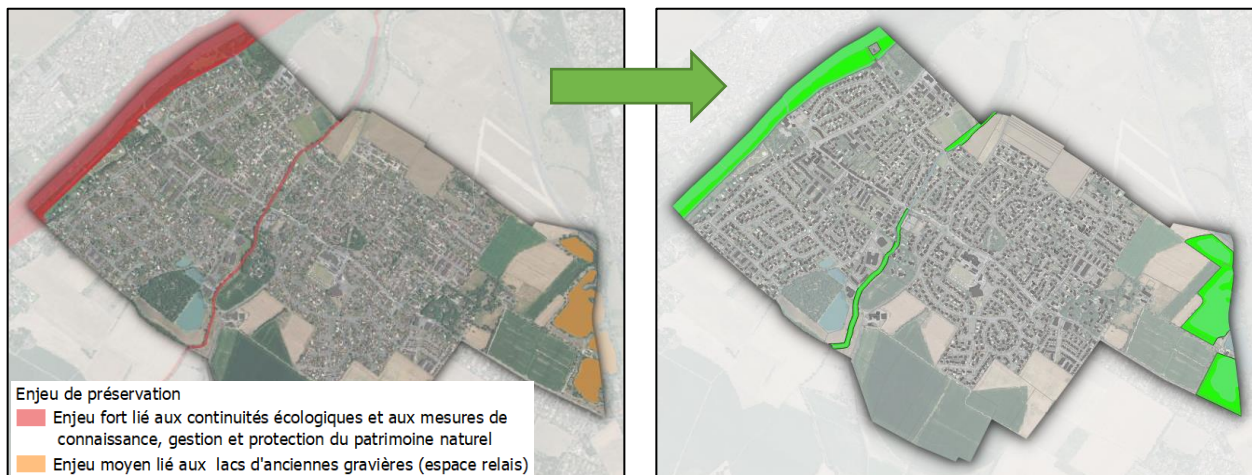
Zone	Secteurs concernés
N : zone naturelle	<i>Espaces naturels pouvant accueillir du bâti et situés à l'interface entre espaces naturels remarquables identifiés en Nce et espaces bâtis : plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales au droit du Bois de la Canal, secteur de l'ancien moulin sur les berges de la Garonne, etc.</i>
Nce : zone naturelle de protection des continuités écologiques et de la biodiversité	<i>Principales continuités écologiques identifiées reprenant la Garonne, la Lousse et leurs milieux associés ainsi que les lacs d'anciennes gravières constituant un espace relais de la trame bleue</i>
Ne : secteur dédié aux espaces récréatifs	<i>Secteur du théâtre de verdure en bord de Garonne et espace sport/santé associé, aire de jeux du Gros Bois et parcours sportif du Bois de La Canal</i>
Nj : secteur dédié aux jardins partagés	<i>Espaces destinés à accueillir des jardins partagés sur les berges de la Garonne au Sud-Ouest du secteur du théâtre de verdure en bord de Garonne et espace sport/santé associé</i>

Parmi ces secteurs, seul le secteur Nj constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), en ce qu'il autorise l'implantation de constructions nouvelles.

Conformément à l'article L.151-12 du CU, alinéa 2, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

1.2.5.2.1 Une prise en compte renforcée de espaces sensibles (NCe)

La zone naturelle non bâtie « Nce » délimitée, vise à assurer la préservation des espaces naturels remarquables présents sur le territoire. Celle-ci intègre les espaces sensibles identifiés au sein de différentes mesures de connaissance, gestion ou protection du patrimoine naturel et/ou jouant un rôle en tant que continuités écologiques que sont la Garonne, la Lousse et leurs milieux associés, les espaces relais formés par les lacs d'anciennes gravières.



1.2.5.2.2 Une préservation des espaces naturels dits « ordinaires » (N)

La zone naturelle « N » définie vise à préserver les espaces naturels dits « ordinaires » pouvant accueillir du bâti et situés à l'interface entre espaces naturels remarquables identifiés en Nce et espaces bâtis. Il s'agit notamment du secteur de l'ancien moulin sur les berges de la Garonne, de plans d'eau liés à la gestion des eaux pluviales au droit du Bois de la Canal, etc.



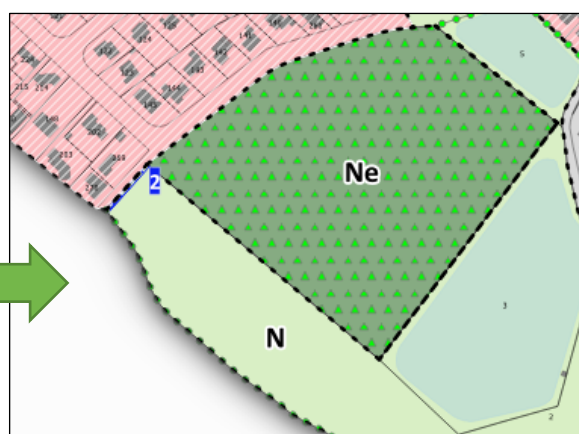
1.2.5.2.3 Un secteur Ne dédié aux espaces récréatifs à dominante naturelle

Le secteur « Ne » délimité permet de préserver les espaces récréatifs présents sur le territoire participant à la qualité du cadre de vie de ses habitants.

Trois zones Ne ont ainsi été délimitées sur le territoire pour les espaces récréatifs à dominante naturelle et/ou boisées existants sur la commune.



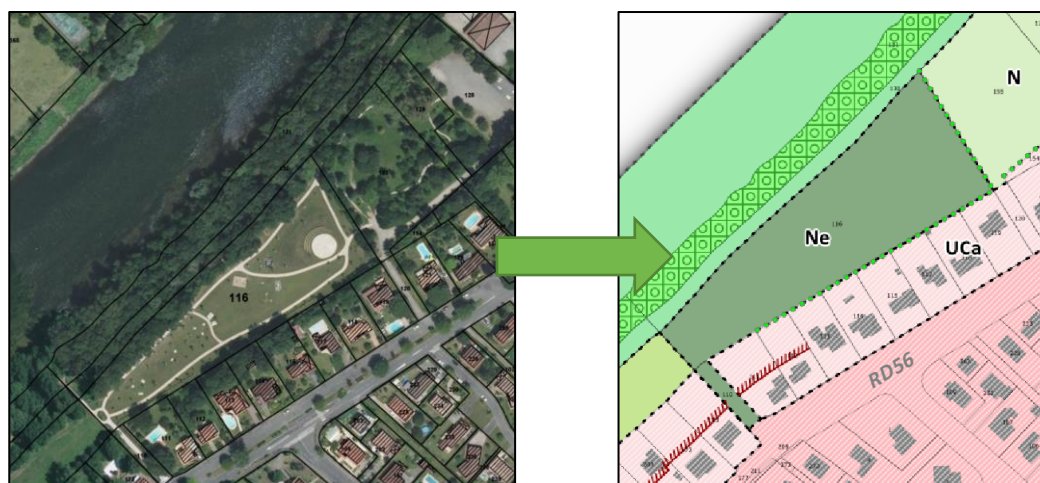
- Deux d'entre elles concernent des espaces à dominante boisée valorisés en espaces récréatifs,
 - Le Bois de la Canal, espace vert aménagé, qui accueille notamment une aire de jeux



- Le Bois Gros, espace vert aménagé au cœur du tissu pavillonnaire, qui accueille notamment une aire de jeux



- La troisième intègre les limites actuelles de la zone d'équipements le long de la Garonne comprenant notamment le parcours sportif et le théâtre de verdure. Cette zone ne comprend aucune construction au regard de sa situation en zone inondable.

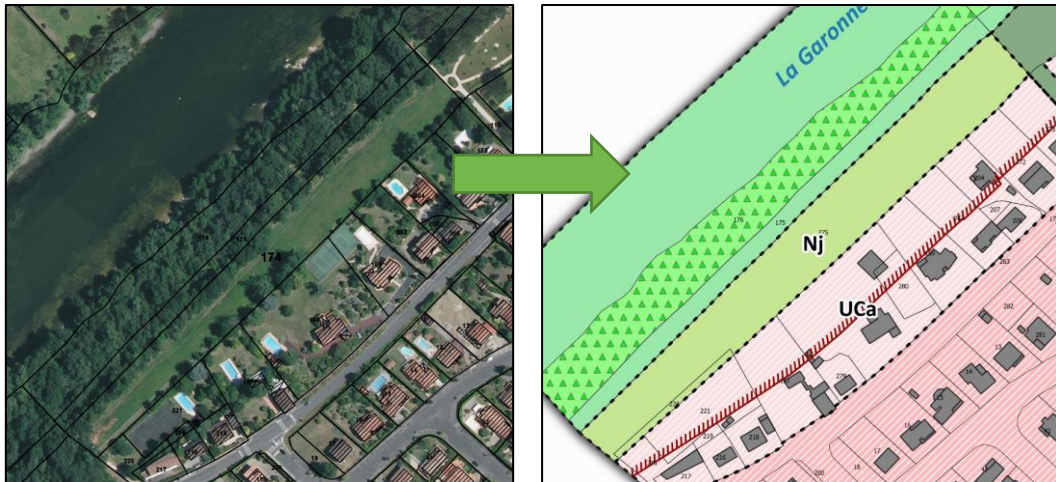


1.2.5.2.4 Un secteur Nj dédié à la création de jardins partagés

Un secteur Nj destiné à l'implantation de jardins partagés et à l'agriculture de proximité a été délimitée dans le prolongement du parcours sportif et du théâtre de verdure en interface entre l'urbanisation et la ripisylve de la Garonne. La commune affiche ainsi sa volonté de valoriser les espaces naturels de la commune comme vecteur de lien social.

Ce secteur qui intègre les jardins partagés existants à l'Est vise à permettre le développement d'une agriculture de proximité sur la partie Ouest.

Seules les constructions liées strictement à l'utilisation des jardins seront autorisées et ce, dans la limite de 100m² d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone.



1.2.5.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones naturelles sont les suivants :

- Préserver les secteurs identifiés comme à fort enjeu
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur,
- Préserver le patrimoine arboré,
- Maintenir voire développer les espaces récréatifs.

1.2.5.3.1 La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En raison de la vocation naturelle de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées notamment sur la zone Nj pour ne pas ne pas générer d'incidences notables sur ces espaces. Ainsi, excepté dans la zone Nj qui est non bâtie, le PLU permet :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

Il s'agit ainsi de permettre l'évolution des constructions d'habitations présentes. Pour autant, le règlement vise à encadrer les évolutions possibles pour limiter l'impact sur les zones naturelles conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à une autorisation d'urbanisme ou nécessaires à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

La zone N comprend toutefois deux secteurs liés à des enjeux particuliers (Ne et Nj, cf. description faite précédemment) qui, en plus des occupations des sols prévues ci-dessus permettent également les constructions et installations liées à la vocation sportive et de loisirs en zone Ne et aux jardins partagés et à l'agriculture de proximité en Nj.

A noter qu'un recul de 10m est imposé aux constructions le long des cours d'eaux afin de préserver des espaces tampons permettant de limiter les pressions sur ces derniers et leurs milieux associés.

Dans le secteur NCe, l'urbanisation est davantage encadrée au regard de l'objectif de protection des espaces sensibles identifiés.

1.2.5.3.2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions				
	N	Ne	Nj	Nce
<i>Emprise au sol</i>	<u>Extension pour habitation</u> Maximum 30% supplémentaire par rapport à l'emprise existante à l'approbation du PLU dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol totale			
	<u>Annexe d'une habitation</u> 50m ² pour un bassin de piscine et 50m ² supplémentaire pour autres annexes			
			<u>Autres constructions</u> Maximum 100 m ² d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions existantes et projetées	
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	<u>Construction d'habitation</u> : 6,5 m à la sablière ou à l'acrotère <u>Annexes des habitations</u> : 4m de hauteur totale		4 m à la sablière ou à l'acrotère	
	<i>Exception : Réhabilitation, rénovation ou extension : Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU</i>			
	<i>Exception : Dans les secteurs identifiés au PPRi : Hauteur maximale des constructions à destination d'habitation sous sablière ou à l'acrotère portée à 7m</i>			
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	Recul minimal de : <ul style="list-style-type: none"> • 100 m de la limite d'emprise de la RD820 • 6 m de la limite d'emprise des autres voies 			
	<u>Exception :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Dispositions spécifiques reportées au règlement graphique et extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU 			
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	• Distance minimale de 20 m des limites séparatives avec les zones U et AU			
	• 3m minimum de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L=H/2).			
	<u>Exception :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU • Isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU 			

Justification : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, la hauteur maximale des constructions d'habitation est similaire à celle des zones urbaines et à urbaniser et de la zone agricole. L'implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère naturel de la zone.

Afin de respecter les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, l'évolution des constructions d'habitation et l'implantation de leurs annexes font l'objet de dispositions spécifiques afin d'allier pérennité des espaces naturels et gestion des habitations existantes.

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère			
Dispositions spécifiques aux éléments de patrimoine bâti remarquable identifiés figurant au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du CU	L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées devront respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).		
	N	Ne	Nj
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions			
<i>Façades</i>			
<i>Matériaux</i>	L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit		
<i>Teinte</i>		Autres constructions : Tons non réfléchissants	
<i>Menuiseries</i>	Chiens assis interdits		
Couverture			
<i>Toitures en pente</i>			
<i>Toiture</i>	<u>Habitations et annexes</u> : Deux pans minimum		
<i>Pente</i>	<u>Habitations et annexes</u> : Comprises entre 30% et 35%		
<i>Débord de toit</i>	<u>Habitations et annexes</u> : En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord sur la façade principale d'au moins 0,40 m		
<i>Matériaux</i>	<u>Habitations et annexes</u> : Les matériaux de couverture des toitures seront de type tuiles de surface courbe de couleur terre cuite, les tuiles noires sont interdites		
<i>Toitures plates ou terrasses</i>			
	<u>Habitations et annexes</u> : Autorisées pour les annexes et volumes secondaires et à condition qu'elles soient végétalisées		

Justification : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines et à urbaniser.

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère				
	N	Ne	Nj	Nce
Clôtures				
<i>Pour l'ensemble des clôtures</i>	<p>Usage à nu de tout matériau destiné à être enduit interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit grillage d'une hauteur maximale à 1,80m doublé d'une haie mélangée d'essences locales, • Soit une haie mélangée d'essences locales. <p>Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence Ouvertures d'environ 10 cm², au niveau du sol, tous les 15 m, et ce, pour permettre la circulation de la petite faune <u>Exceptions</u>: clôtures antérieures à la date d'approbation du PLU pourront être étendues à l'identique</p>			
Justification : Le caractère non bâti des clôtures vise à participer à une bonne intégration des constructions dans l'espace rural et ce, en cohérence avec la zone agricole (A). En outre il est prévu la mise en place d'ouvertures pour la petite faune afin de limiter les impacts sur leurs déplacements.				
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales				
<i>Dispositifs de production d'énergie renouvelable</i>	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.			
Justification : recherche de cohérence avec l'ensemble des zones du PLU				

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions				
	N	Ne	Nj	Nce
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs				
	<p>Pour les constructions d'habitation, au moins 50% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».</p>			
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs				
<p><i>Dispositions spécifiques aux linéaires boisés, alignements boisés et espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i></p>	<p>Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale</p>			
	<p><i>Dérogation</i> permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative, pour un élargissement de voirie ou de création d'accès.</p>			
<p><i>Dispositions spécifiques aux ensembles paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i></p>	<p>Toute construction ou aménagements réalisés dans l'emprise des ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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>Justification : Le règlement vise à garantir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le maintien voire le remplacement par des essences locales des entités boisées identifiées au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu notamment écologique qu'ils représentent • la préservation des ensembles paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du CU au regard de l'enjeu notamment paysager qu'ils représentent. 				

Stationnement				
	N	Ne	Nj	Nce
	En dehors des voies publiques, sur le terrain propre de la construction et correspondant aux besoins de la construction			
<i>Justification</i> : Reprise du règlement national d'urbanisme afin d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins de la construction.				

1.2.5.3.3 Les équipements et réseaux

Equipements et Réseaux				
Desserte par les voies publiques ou privées				
	N	Ne	Nj	Nce
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés				
<i>Justification</i> : Le règlement du PLU rappelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.				
Desserte par les réseaux				
	N	Ne	Nj	Nce
<i>Eau potable</i>	Raccordement au réseau d'eau potable imposé pour toute construction ou installation qui le nécessite			
<i>Assainissement (eaux usées)</i>	Assainissement autonome conforme à la réglementation pour toute construction ou installation qui le nécessite.			
<i>Justification</i> : Le règlement impose un raccordement aux réseaux pour les constructions qui le nécessitent.				

1.3. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES : DES OUTILS COMPLEMENTAIRES AU PROFIT DU PROJET

1.3.1. OAP thématique « TVB »

Au regard de la faible représentativité des espaces naturels sur le territoire et en vu de renforcer la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal, une OAP thématique TVB a été mise en place.

Cette dernière a pour objectif de compléter les dispositions des règlements écrit et graphique concernant les milieux boisés, les cours d'eau, plans d'eau et milieux associés et le maintien d'une liaison verte au Sud du territoire.

1.3.2. Des emplacements réservés majoritairement destinés à l'amélioration des mobilités

Le PLU définit 7 emplacements réservés, tous en lien avec l'orientation du PADD « Améliorer le fonctionnement urbain en matière de mobilités ».

Il s'agit pour 6 d'entre eux d'emplacements réservés destinés à la création de cheminements doux (piétons et/ou cycles) et pour le dernier d'un projet de stationnement associé à un espace public dans le prolongement de l'église.



Liste des emplacements réservés			
Numéro	Destination	Emprise ou superficie	Bénéficiaire
1	Cheminement piéton (1m)	90 m ²	Commune
2	Aménagement d'une liaison piétons/cycles (2,50m)	117 m ²	Commune
3	Cheminement piéton (2m)	368 m ²	Commune
4	Aménagement d'une piste cyclable (2,50m)	778 m ²	Commune
5	Aménagement d'une liaison piétons/cycles (2m)	95 m ²	Commune
6	Aménagement paysager et liaison piétons/cycle	8541 m ²	Commune
7	Aménagement d'une voie douce (1,50m)	79 m ²	Commune

1.3.3. Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire

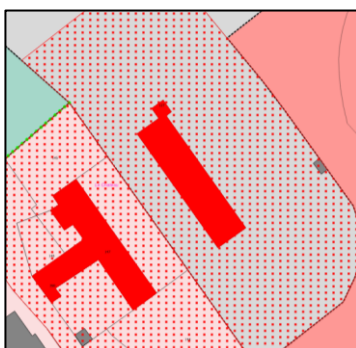
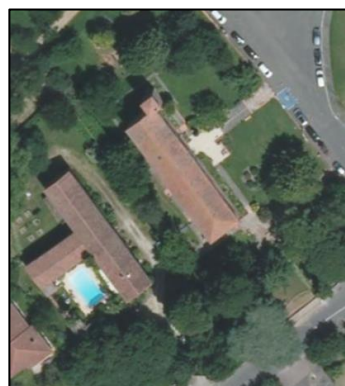
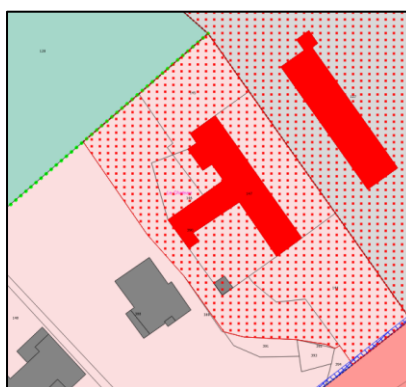
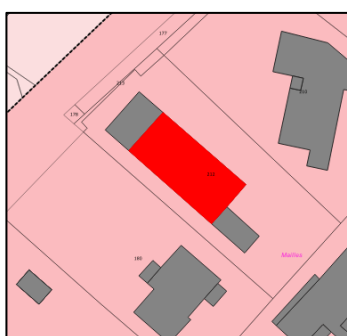
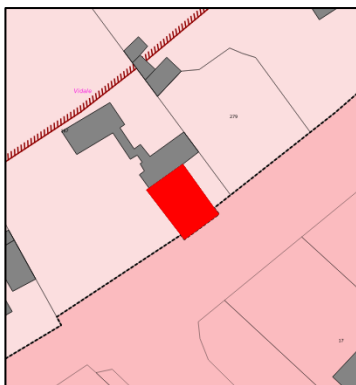
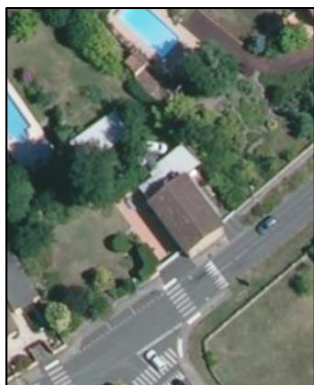
L'article L151-19 du code de l'urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

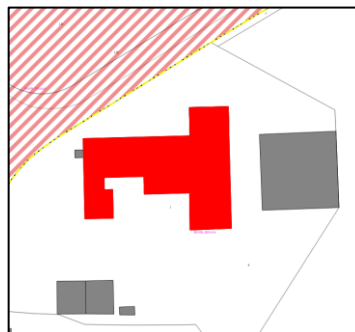
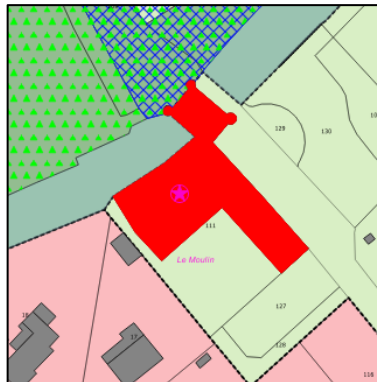
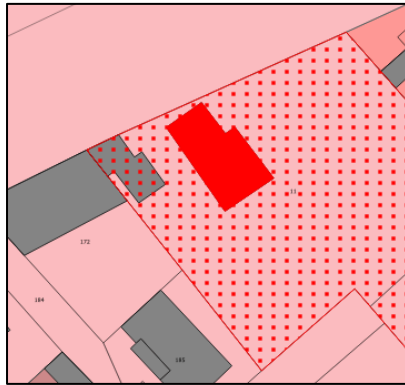
En cohérence avec l'orientation définie dans le PADD sur le maintien du cadre de vie passant par la préservation des éléments bâtis remarquables (Axe 1), le PLU identifie :

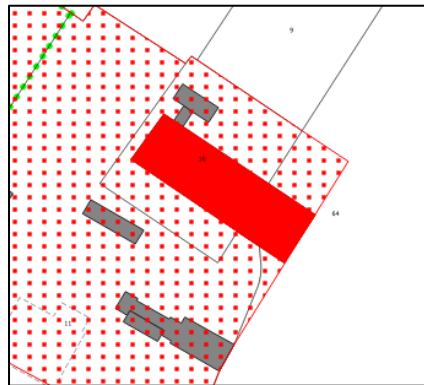
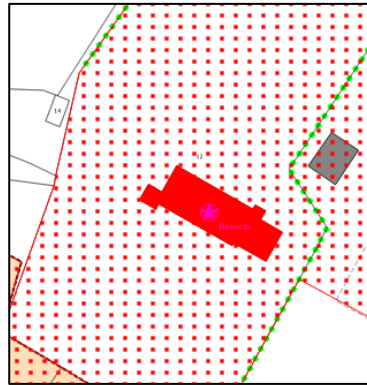
- Dix éléments de patrimoine bâti remarquable,
- Six ensembles paysagers.



1.3.3.1. Éléments de patrimoine bâti remarquable

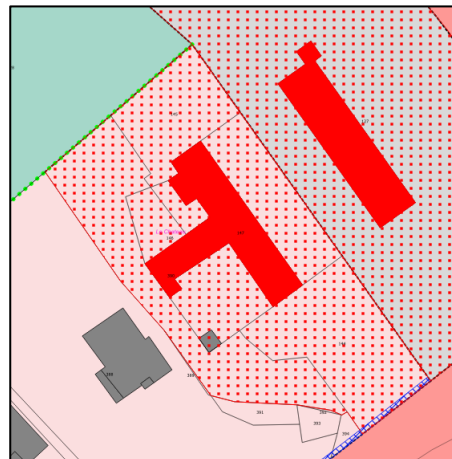


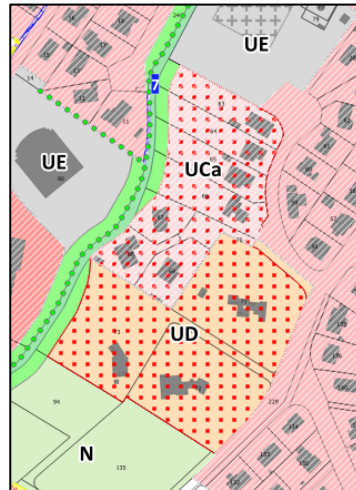
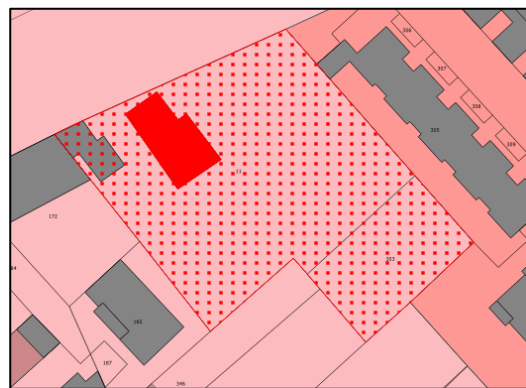
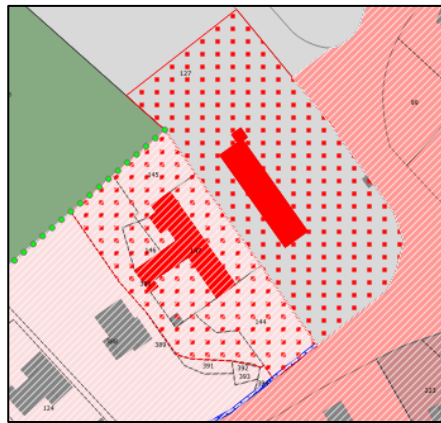


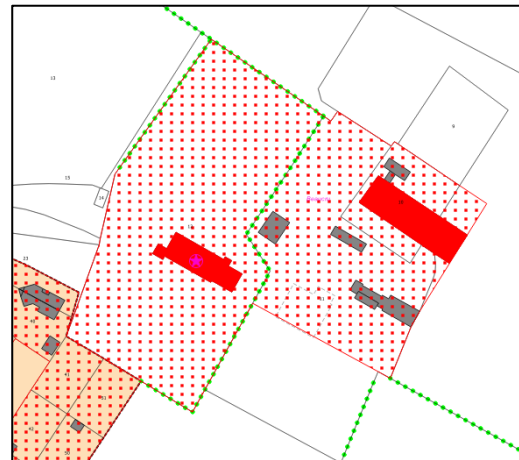


1.3.3.2. Ensembles paysagers à protéger

Ces ensembles paysagers composés de grand parc et/ou boisement accompagnés de bâtisses remarquables pour la plupart constituent des ensembles participant à l'identité de la commune.







Cette identification a trois conséquences importantes :

- La soumission a permis de démolir des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie du bâtiment concerné,
- La soumission à déclaration préalable des travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément protégé,
- Le respect des dispositions spécifiques dans le règlement écrit visant à ce que tous travaux ou constructions ne remettent pas en cause ces éléments caractéristiques et ces ensembles paysagers.

1.3.4. Des éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) dans une logique de préservation des continuités écologiques

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, **les principaux éléments boisés (espaces et linéaires boisés)** qui contribuent à assurer la continuité écologique sur le territoire, structurent le paysage et participent à l'identité du territoire et ce, en cohérence avec les orientations du PADD.

Le règlement émet des dispositions précisant que les boisements identifiés doivent être maintenus et qu'en cas d'abattage, remplacés par des essences locales.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut néanmoins être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

Ce classement a été privilégié par rapport à celui en Espaces Boisés Classés afin de faciliter leur gestion et la réalisation d'éventuels travaux liés aux réseaux (lignes électriques, réseau d'assainissement, etc.) ou à la gestion des cours d'eau.



Figure 9- Eléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

1.3.5. Espaces Boisés Classés (article L113-1 du Code de l'Urbanisme)

Font l'objet d'un classement au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme les espaces boisés rivulaires de la Garonne faisant ponctuellement l'objet de pressions urbaines.

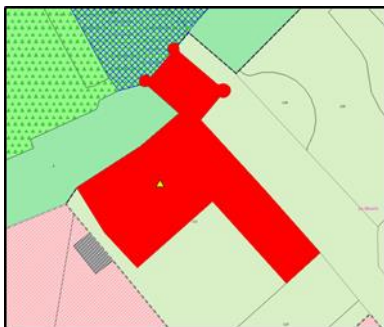
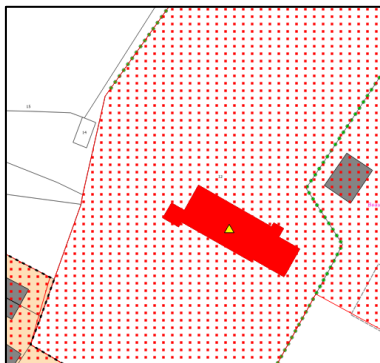


Figure 10- Espaces Boisés Classés identifiés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme

1.3.6. Des changements de destination (article L151-11 2° du code de l'urbanisme) ne compromettant pas la pérennité de l'activité agricole

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi, le PLU identifie 2 changements de destination sur le territoire ; l'ancien moulin et un bâtiment de la ferme Beau cru.



2. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

2.1. METHODE UTILISEE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (NAF)

L'article L151-4 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Dans le cadre de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers générée par le PLU, il a été distingué :

- **Le potentiel offert en densification ou renouvellement urbain des espaces bâtis** (cf. chapitre du diagnostic sur le potentiel de densification et de mutabilité)

Ce potentiel étant issu de renouvellement urbain, de la division de parcelles déjà bâties (espaces de jardins majoritairement clôturés ayant perdu toute vocation agricole ou naturelle) ou d'un comblement de dents creuses présentes dans le tissu urbain (parcelles ou groupes de parcelles non bâties, insérées dans le tissu urbain et ce, sur la base de l'OCS). Il a été estimé qu'il s'agissait d'un potentiel ne générant pas de réduction d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

- **Du potentiel offert dans les espaces interstitiels ou en extension**

Ce potentiel concerne :

- Des îlots non bâtis enclavés dans le tissu urbain mais présentant encore une vocation agricole ou naturelle du fait notamment de leur superficie,
- Des extensions de la tâche urbaine existante.

Il a été estimé qu'il s'agissait d'un potentiel générant une consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.

2.2. UNE COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

2.2.1. Rappel du PADD

Pour rappel, le PADD prévoit une modération de la consommation d'espaces NAF basé sur :

Objectifs de développement de Roquettes à dix ans dans le cadre du PLU	
Objectif démographique	Nombre de logements envisagés
Entre 700 et 750 habitants supplémentaires	Entre 350 et 400 logements (*) <i>(dont près de 50 % faisant l'objet d'autorisations d'urbanisme délivrées antérieurement au PLU)</i> <i>(*)projection intégrant le phénomène de desserrement des ménages</i>
Répartition du potentiel de développement prévu	
<u>Potentiel sans consommation d'espace agricole naturel et forestier et projets autorisés (issus du PLU en vigueur)</u> Environ 150 logements en densification dans le tissu urbain existant (divisions parcellaires et dents creuses dont une cinquantaine relevant de projet autorisés)	<u>Potentiel avec consommation supplémentaire d'espace agricole naturel et forestier</u> Entre 200 et 250 logements pour une consommation foncière autour de 5 à 6 ha (dont un peu moins de 4 ha faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée antérieurement au PLU)
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace	
Consommation d'espace observée entre 2011 et 2021 : environ 7 ha (dont environ 3,5 ha depuis 2013)	
Consommation projetée dans le cadre de la révision du PLU: Entre 5 et 6 ha dont près de <u>4 ha faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme antérieure à la révision du PLU.</u>	

2.2.2. Une traduction règlementaire en cohérence avec le PADD

2.2.2.1. Un projet d'accueil de logements compatible avec les orientations définies

Conformément au PADD, le PLU propose un projet conciliant densification et extension urbaine afin de limiter la consommation d'espace tout en proposant une densification « qualitative » au regard de la capacité des réseaux, de la voirie, du stationnement, de l'environnement urbain et ainsi proposer des formes urbaines en cohérence avec l'identité de la commune et son statut de développement mesuré de la commune.

Bilan chiffré du PLU		
Potentiel <u>sans</u> consommation d'espace	Dents creuses	31 logements environ
	Division parcellaire (dont AUb)	128 logements environ (dont 20 logements en AUb)
	Total	159 logements environ dont une cinquantaine faisant l'objet d'autorisations d'urbanisme accordées
Potentiel <u>avec</u> consommation d'espace	Secteur UB <i>(Lensemen faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme)</i>	117 logements
	Secteur AUc <i>Espace interstitiel</i>	10 logements
	Secteur AUa <i>Extension</i>	86 logements
	Total	213 logements environ sur 5,5 ha dont 117 faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée sur 3,7 ha
Bilan du potentiel offert par le PLU		<p>Autour de 370 logements au total exclusivement dans le bourg, répartis de la façon qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Environ 160 logements en densification (environ 43% du potentiel) - Environ 210 logements en consommation d'espace sur 5,5°ha soit une densité moyenne de 38 logements/ha

2.2.3. Un potentiel de développement d'activités limité dans les zones naturelles

Les activités autorisées dans certains secteurs naturels sont limitées et reprennent pour la plupart des activités d'ores et déjà existantes. Il s'agit :

- De trois zones Ne, reprenant l'emprise des espaces récréatifs présents sur le territoire (Secteur du théâtre de verdure en bord de Garonne et espace sport/santé associé, parcours sportif du Bois de la Canal et aire de jeux du Gros Bois). A noter que sur les secteurs du Bois Gros et du Bois de la Canal, les boisements sont préservés par une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
- D'une zone Nj destinée à accueillir des constructions et installations liées aux jardins partagés et à l'agriculture de proximité.

2.2.4. Tableau récapitulatif des surfaces

	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha) <u>sans consommation</u> <u>d'espace</u>	Surface disponible (ha) <u>avec consommation</u> <u>d'espace NAF</u>
UA	2,9	-	
UB	21,7		3,7
UC	116,7	0,5	
UCa	30,20	0,5	
UD	6,90	-	
AUa	1,25		1,25
AUb	1	1	
AUc	0,55		0,55
Total zones à vocation principale d'habitation	181,2		
UE	8,3	-	-
UEs	3	-	-
Total zones à vocation d'équipements	11,3	-	
UX	1,6	-	-
Total zones à vocation principale d'activités	1,6	-	
N	13,2	-	
Ne	8	-	
Nj	1	-	
Nce	29,1	-	
A	90,5	-	
Total	336 ha	2 ha	5,5 ha

La superficie disponible sans consommation d'espace comprend les dents creuses identifiées en zones UC et UCa ainsi que l'espace interstitiel classé en AUa et déjà identifié comme consommé sur l'Occupation des Sols à Grande Echelle (donnée publique du site geoservices.ign.fr).

2.2.5. Bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

En termes de consommation d'espace, le bilan qui peut être tiré du PLU est le suivant :

Zones du PLU	Total consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLU	Espace à vocation agricole	Espace naturel	Espace forestier
Zones résidentielles générant de la consommation d'espace	5,5 ha	<i>5,5 ha (dont 1,25 ha déclaré au RPG 2020)</i>	-	-
ER générant de la consommation d'espace	0,1 ha	<i>0,01 ha</i>	<i>0,07</i>	<i>0,01</i>
Total	5,6 ha	5,51 ha	0,07 ha	0,01 ha

Les ER 1,3 et 5 sont inscrits destinés à la création de cheminements doux et/ou cycles s'inscrivent en milieu urbain et s'étendent sur des espaces déjà en grande partie imperméabilisés ; ils ne génèrent donc pas de consommation d'espaces NAF. En outre, l'ER 6 dédié à un aménagement paysager et une liaison piéton/cycles s'inscrit sur un boisement identifié au titre des Espaces Boisés Classés ; le projet envisagé ne devant pas modifier l'affectation ou le mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, cet EBC ne génère pas non plus de consommation d'espaces NAF.

Les zones urbaines et à urbaniser induisent la réduction de 5,6 ha d'espaces à vocation agricole dont 1,25 ha seulement déclarés au RPG 2020. A noter que :

- Le secteur Lensemen (zone UB) qui s'étend sur une superficie de 3,7 ha fait d'ores et déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée dans le cadre du PLU en vigueur,
- Le secteur La Canal qui s'étend sur 0,55 ha constitue un espace interstitiel au sein du village occupé depuis peu par un maraicher sous la forme d'un commodat de 5 ans (avec évolution prochaine vers un fermage de 9 ans) et dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée à 2028 permettant ainsi de tenir compte de l'activité,
- La zone AUa, seule parcelle déclarée au RPG 2020, constitue un espace agricole compris entre la Lousse et la Rue d'Aquitaine qui est l'une des seules parcelles agricoles qui n'est pas directement reliée à un grand ilot agricole du fait de la présence de la voirie.

