

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE ROQUESERIERE

ROQUESERIERE



P.L.U

2^{ème} Modification simplifiée du Plan
Local d'Urbanisme de
ROQUESÉRIERE

1. Notice explicative

1.1 Notice

Modification
simplifiée du P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1.1

I.	Préambule.....	3
1.	Le document de planification en vigueur	3
2.	Cadre législatif	3
II.	Le contexte communal.....	4
1.	L'influence de la métropole toulousaine	4
2.	La Communauté de Communes Coteaux du Girou	5
3.	Le SCoT Nord Toulousain en cours de révision.....	6
4.	La dynamique de développement	10
5.	Le PLU en vigueur	12
III.	Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU.....	13
1.	Suppression du pastillage Nh et adaptation du règlement.....	14
2.	La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires	
	23	
IV.	Incidence du projet sur l'environnement	30

I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

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

Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : une modification simplifiée approuvée le 31 octobre 2013, une modification approuvée le 10 février 2014, une révision allégée approuvée le 24 décembre 2014, une 2^e modification approuvée le 13 mai 2015 et une 3^e modification approuvée le 06 aout 2018.

2. Cadre législatif

Par arrêté en date du 09/02/2023, le Maire de ROQUESÉRIÈRE a prescrit la 2^e modification simplifiée de son PLU afin de :

- Faire évoluer le règlement écrit de la zone UC de manière à y modifier l'emprise au sol des constructions existantes,
- Protéger certains arbres pour motif paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Adapter les dispositions règlementaires aux dernières évolutions législatives, notamment la suppression des pastilles Ah et Nh,
- Diverses modifications du règlement écrit concernant la hauteur, les façades et les annexes.

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

L'arrêté n°2023/05 en date du 09 Février 2023 a prescrit la modification simplifiée du PLU conformément aux dispositions légales en vigueur à cette date, à savoir l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

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

En application des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme peuvent évoluer selon une procédure dite de « modification simplifiée » qui ne comporte pas d'enquête publique mais une simple mise à disposition du dossier au public :

- Lorsque les évolutions n'entrent pas dans le champs d'application de la modification mentionnées à l'article L.153-41,
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28,
- Quand elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,
- Quand le cas prévu à l'article L153-46 du Code de l'Urbanisme.

II. Le contexte communal

1. L'influence de la métropole toulousaine

Roquesérière est une commune française située dans le nord-est du département de la Haute-Garonne en région Occitanie. Roquesérière est une commune rurale qui compte 763 habitants en 2020, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1968. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Toulouse.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la proximité d'axes de déplacement structurants : la commune a bénéficié à cet égard de la proximité de l'A68 dont l'échangeur le plus proche se situe à environ 5 kilomètres. Ainsi, la desserte aisée, rend le territoire de la commune de Roquesérière très attractif, sous l'influence de l'aire urbaine toulousaine.

Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire urbaine¹, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central. Roquesérière bénéficie également d'une position en articulation avec le Tarn et la Haute-Garonne dont les limites sont à proximité du territoire communal.

¹ Définition source INSEE : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et

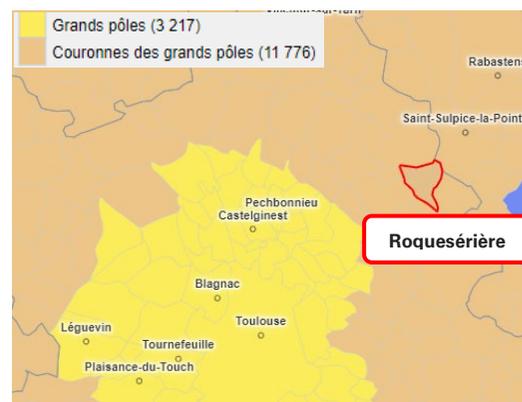


Figure 1 : Typologie communale des aires urbaines en 2010, source INSEE, Géoclip

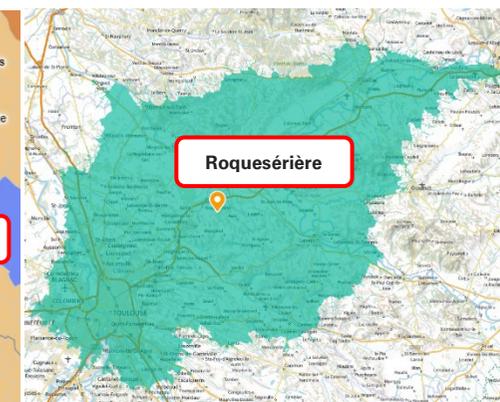


Figure 2 : Isochrone de 30 minutes autour de la commune, source : Géoportail



Figure 3 : Localisation de Roquesérière, réalisation : Paysages

2. La Communauté de Communes Coteaux du Girou

Roquesérière fait partie de l’Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de la Communauté de communes Coteaux du Girou. Elle a été créée par arrêté préfectoral du 22 décembre 1998 sous l’impulsion des maires de Montastruc-la-Conseillère, de Verfeil, de Montpitol, de Saint-Pierre et de Gagnague. Lavalette a rejoint cet EPCI en 2013.

La Communauté de communes Coteaux du Girou est composée de 18 communes (Bazus, Bonrepos-Riquet, Garidech, Gauré, Gémil, Gagnague, Lapeyrouse-Fossat, Lavalette, Montastruc-la-Conseillère, Montjoire, Montpitol, Paulhac, Roquesérière, Saint-Jean- l’Herm, Saint Marcel Paulel, Saint Pierre, Verfeil, et Villariès) regroupant 21376 habitants sur 210 km².

Au titre de ses compétences, la communauté de communes des Coteaux du Girou n’exerce pas celle de l’urbanisme.

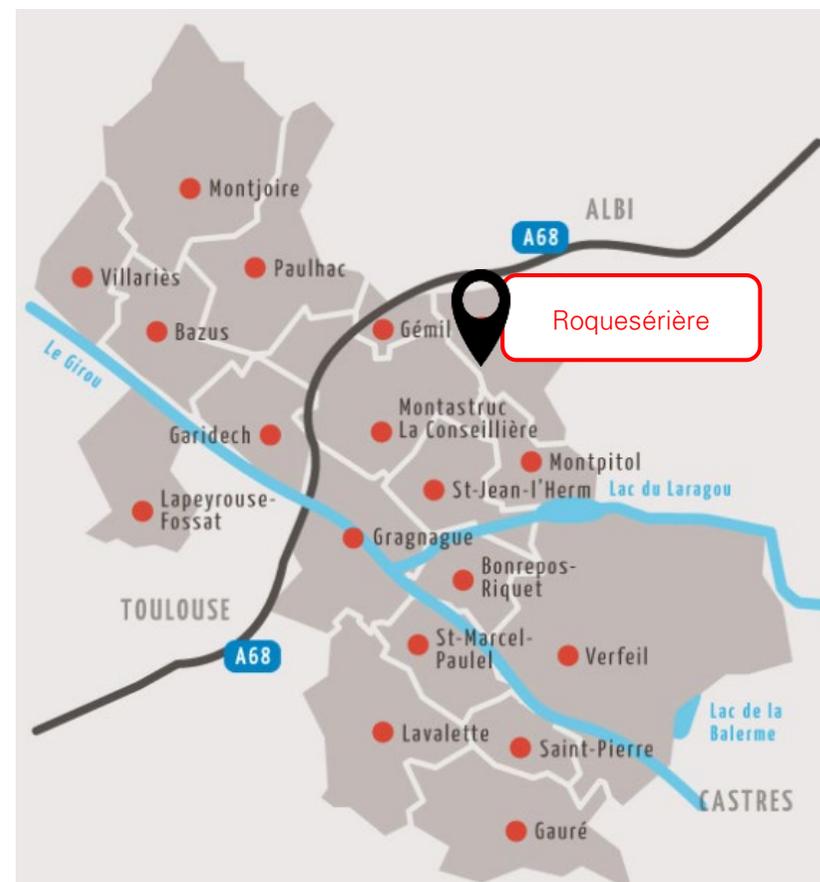


Figure 4 : Périmètre de la communauté de communes Coteaux du Girou, source C3G

3. Le SCoT Nord Toulousain en cours de révision

Le SCOT Nord-Toulousain a été créé en Juillet 2012, il est actuellement en cours de révision.

Depuis sa date de création, des changements ont été opérés au sein des intercommunalités appartenant au SCoT, impactant ainsi son périmètre de couverture. Le SCoT Nord Toulousain voit ainsi son périmètre s’étendre de 63 à 65 communes avec la sortie de la commune de Labastide-Saint-Sernin et l’entrée des communes de Gauré, Lavalette et Saint-Marcel-Paulel.

La commune de Lavalette ayant rejoint la Communauté de Communes Coteaux du Girou en 2013, soit un an après l’approbation du SCOT Nord Toulousain, il faudra attendre le terme de la révision du SCOT Nord Toulousain, débutée en 2018, pour connaître le cadre de mise en compatibilité qui s’imposera au PLU de Lavalette.

Le SCOT Nord-Toulousain est composé de 4 communes :

- La communauté de communes Coteaux du Girou,
- La communauté de communes Frontonnais,
- La communauté de communes Hauts Tolosan,
- La communauté de communes Val’Aigo.

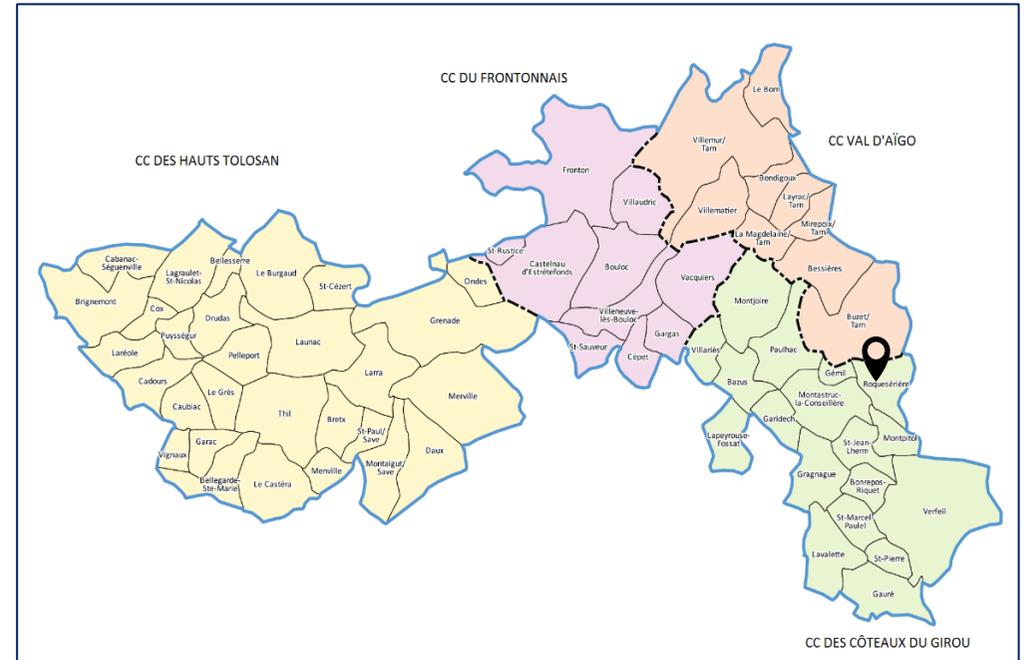


Figure 6 : Cartographie du SCoT Nord Toulousain, source : SCoT Nord Toulousain

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD :

✓ **AXE 1 : Modeler un territoire plus accueillant, plus attractif et autonome**

- Orientation 1 : développer, aménager et construire « durablement »
- Orientation 2 : Autonomiser et rendre plus attractif les cinq bassins de vie
- Orientation 3 : Accueillir 35 000 habitants supplémentaires d'ici 2030
- Orientation 4 : Encadrer la construction de 20 000 logements pour 2030
- Orientation 5 : Economiser le foncier et délimiter clairement espaces ruraux et urbains

✓ **AXE 2 : Préserver les richesses identitaires rurales du Nord Toulousain**

- Orientation 1 : Préserver la place de l'agriculture
- Orientation 2 : Protéger et développer la biodiversité
- Orientation 3 : Mettre en valeur du paysage et du patrimoine
- Orientation 4 : Protéger l'environnement de la pollution, des risques naturels et technologiques
- Orientation 5 : Optimiser la gestion des ressources naturelles

✓ **AXE 3 : Développer de nouvelles solutions multimodales de transports**

- Orientation 1 : Renforcer les infrastructures de communications

- Orientation 2 : Développer l'usage des transports en commun
- Orientation 3 : Améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire
- Orientation 4 : Développer et encourager les pratiques multimodales pour fluidifier le trafic et faire baisser la pollution
- Orientation 5 : Développer et sécuriser les modes de transports « doux » et l'accessibilité pour tous

✓ **AXE 4 : Construire un développement économique durable**

- Orientation 1 : Déterminer les territoires d'accueil économique
- Orientation 2 : Accueillir 14 000 emplois supplémentaires d'ici 2030 et atteindre le ratio d'un emploi pour 3,5 habitants au lieu de 4,2,
- Orientation 3 : Mettre en place des stratégies de développement performantes, adaptées à chaque territoire et définir des filières de qualité
- Orientation 4 : Renforcer et diversifier l'offre commerciale, les services et les infrastructures des cinq bassins de vie pour les rendre plus autonomes.

Le projet de développement retenu par le SCoT se structure sur la constitution d'un modèle d'organisation de territoire autour de pôles et de bassins de vie. Ce modèle de développement doit permettre d'assurer une répartition équilibrée du développement démographique, du parc du logement et de l'équipement du territoire.

Les bassins de vie identifiés dans ce cadre sont ceux de :

- ✓ De Cadours,
- ✓ De Save et Garonne,
- ✓ Du Frontonnais auquel appartient Bouloc,
- ✓ Du Val d'Aïgo,
- ✓ Des Coteaux du Girou.

La commune de Roquesérière est à proximité du « pôle d'équilibre » de Montastruc-la-Conseillère. Elle est intégrée au bassin de vie des Coteaux du Girou. Concernant les besoins en logements à produire à l'horizon 2030 pour répondre aux besoins de résidences principales, l'objectif est de 3450 logements dont 1650 hors des pôles de Montastruc-la-Conseillère (1200) et Verfeil (600) soit 48% du total.

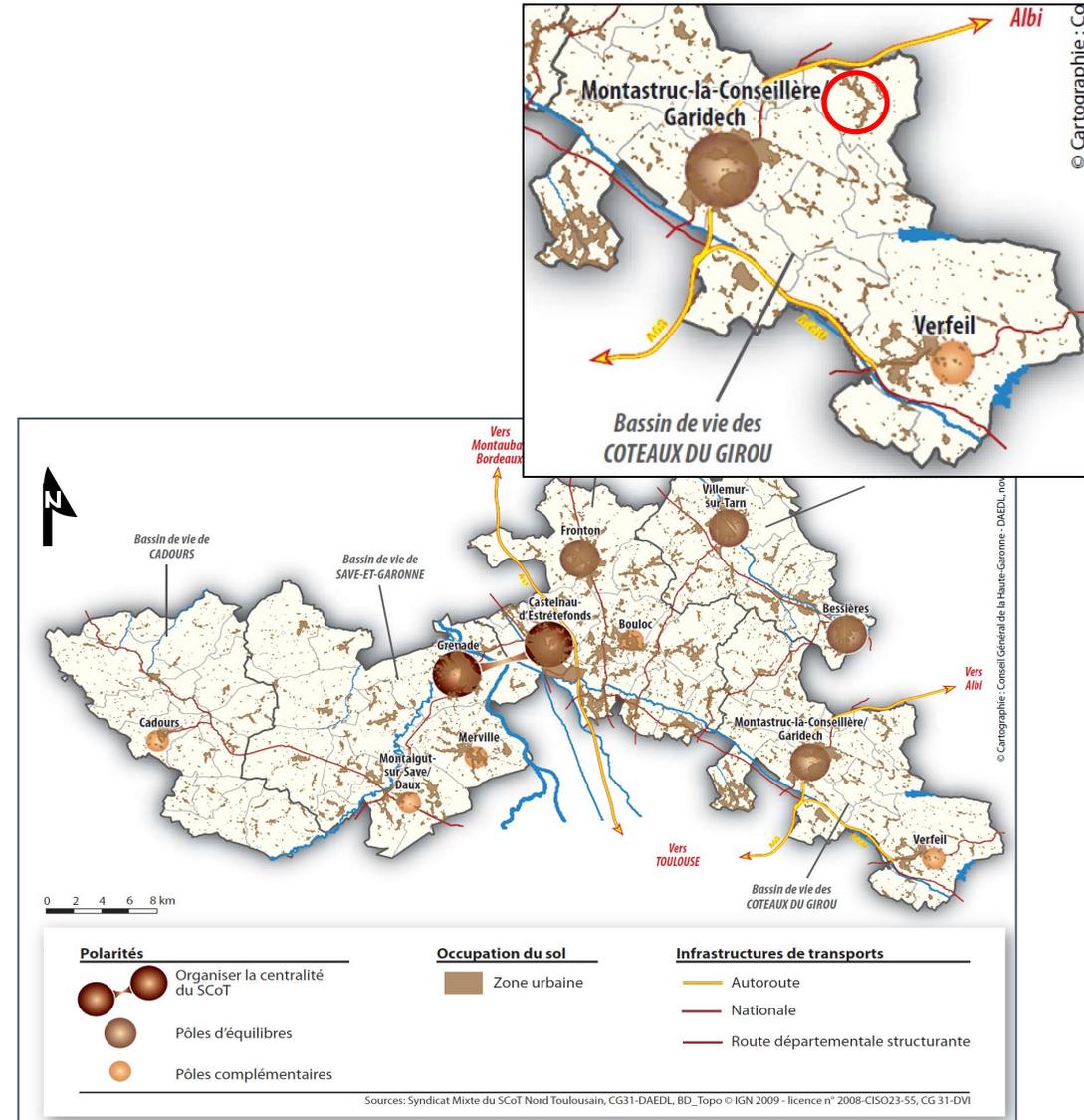


Figure 7 : Principes d'organisation urbaine et d'aménagement du SCoT Nord Toulousain, source : Scot Nord Toulousain

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

Au-delà des orientations générales, des prescriptions et recommandations sont à intégrer à l'échelle communale.

Dans le cadre du développement de Roquesérière, elles peuvent être de deux ordres :

c Liées au développement urbain :

- ✓ Un objectif de consommation maximum de 15 ha d'espace entre 2011 et 2030,
- ✓ Une production de logements atteignant une densité située entre 10 et 20 logements à l'hectare,
- ✓ Un développement orienté vers le Nord et le Nord-Ouest,

c Liées à la protection du maillage écologique :

- ✓ La préservation d'espaces naturels remarquables,
- ✓ La préservation des continuités écologiques vertes : le réseau hydrographique et la ripisylve qui lui est liée, ainsi que des corridors entre les différents cours d'eau.



Figure 8 : Extrait du DOO du SCoT

4. La dynamique de développement

Le rayonnement du pôle toulousain et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique engagée dans les années 1980 qui a accompagné l'accueil en continu, soit une population doublée sur les quarante dernières années.

Cette dynamique a initialement largement été portée par l'attractivité communale. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire depuis le début des années 1970.

Depuis les années 1990, l'attractivité communale ainsi que le renouvellement naturel sont inscrits dans le temps et participent au dynamisme communal.

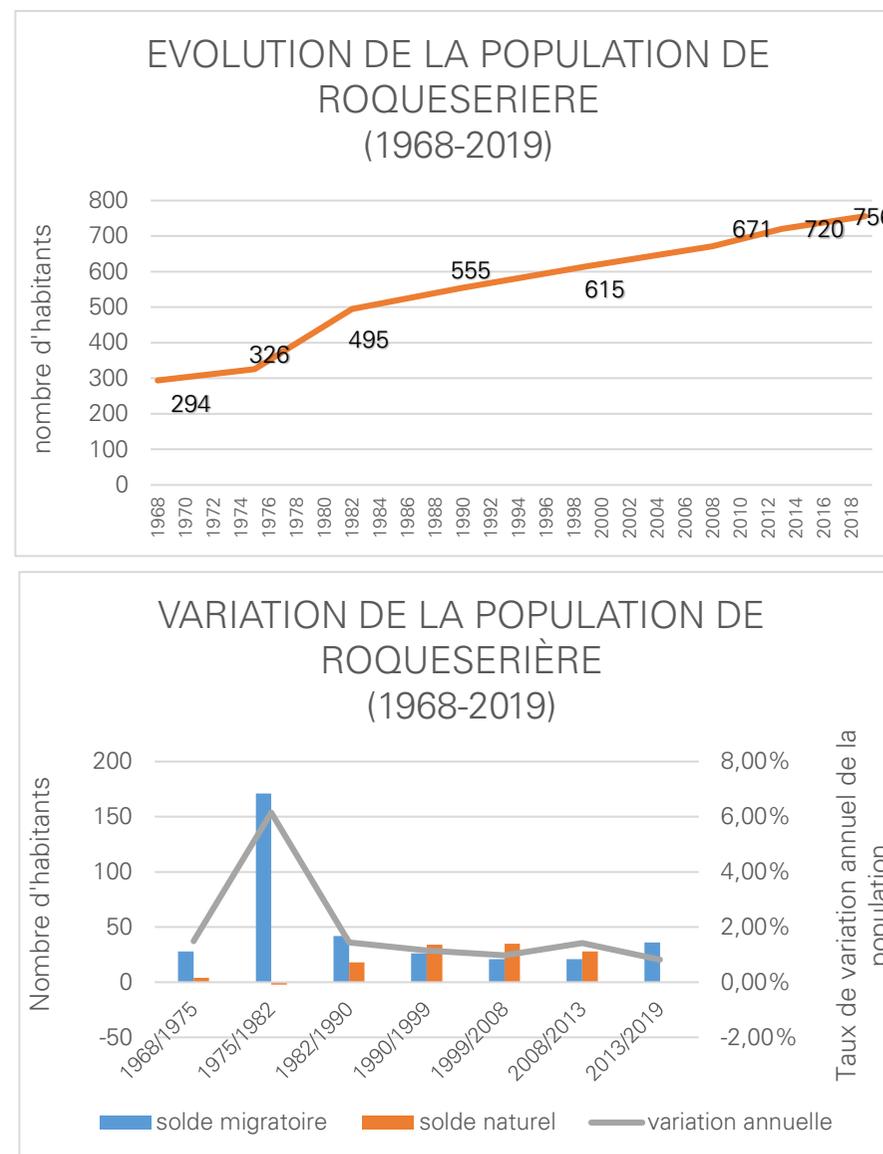


Figure 1 : Variation de la population, source INSEE, réalisation Paysages

Dans ce contexte de dynamique démographique marquée, le parc de logements a été multiplié par trois depuis 1968. L'évolution du parc a répondu à une double nécessité : l'accueil de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. En effet, la taille des ménages a diminué entre 1968 et 2019 pour répondre aux évolutions sociétales (décohabitation des ménages et décohabitation intergénérationnelle).

Il est à noter que le parc de logements vacants a augmenté depuis 1968 (de 11 à 23 logements vacants), il représente environ 6 % du parc de logements de la commune. On peut considérer qu'il s'agit d'une vacance fonctionnelle (bien en cours de vente, de succession, en attente d'un nouveau locataire, ...) et non d'un réservoir de logement à remobiliser.

Le développement démographique s'est également traduit par l'augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone (357 actifs contre 314 en 2008), en revanche, ces actifs sont plus nombreux à travailler en dehors de la commune de résidence, un fait s'expliquant notamment par la proximité avec plusieurs pôles locaux. D'un point de vue économique, Roquesérière a vu se créer de nombreuses entreprises sur son territoire depuis 10 ans, notamment 15 nouvelles entreprises en 2021.

Ainsi, Roquesérière est une commune attractive de par sa proximité avec des pôles locaux et régionaux pourvoyeur d'emplois, notamment Toulouse et son agglomération, dans un cadre de vie encore rural et préservé.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE LEUR OCCUPATION (1968-2019)

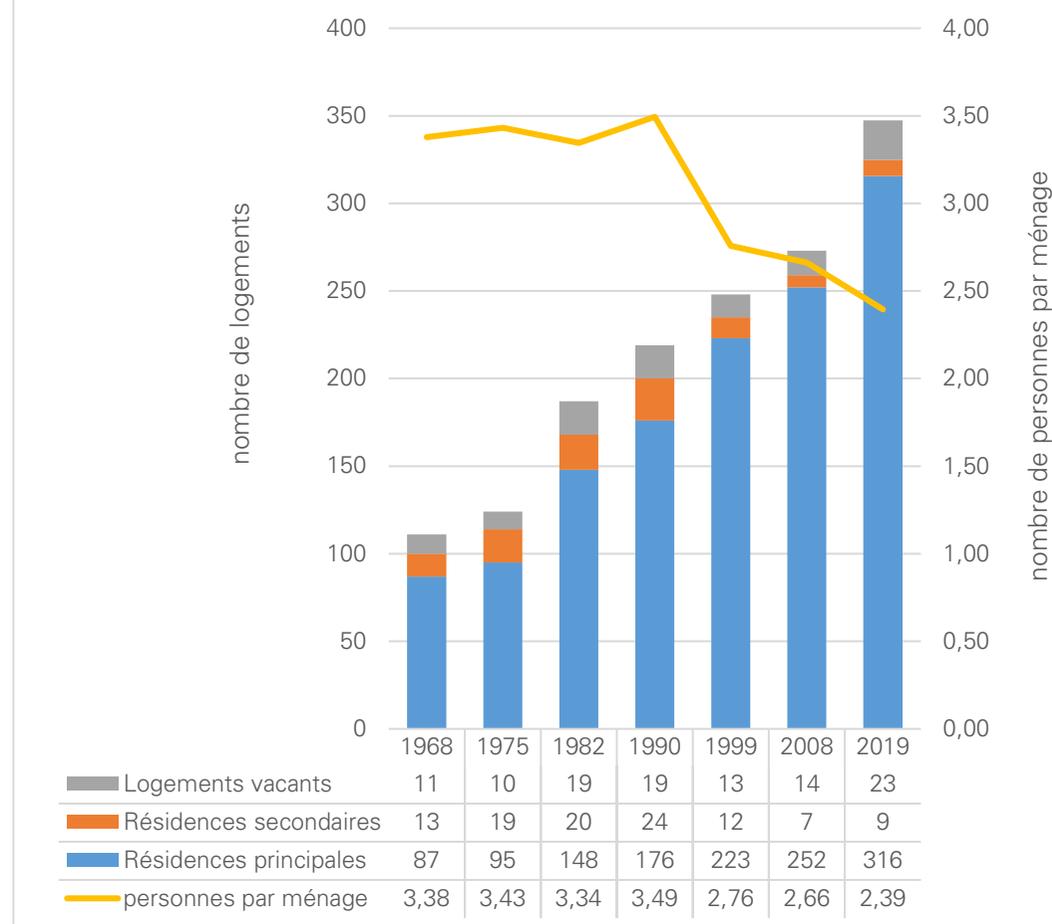


Figure 10 : Variation du parc de logements, source INSEE, réalisation Paysages

5. Le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2012. Le projet de territoire exprimé dans le PADD s’articule autour de plusieurs orientations d’aménagement et d’actions.

Les objectifs définis par la commune répondent à l’enjeu d’aménagement suivant :

- Maîtriser le développement de la commune tout en conservant la qualité de vie, la qualité des paysages et les traditions rurales.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s’articule autour des quatre orientations suivantes :

- AXE 1 : Préserver les paysages et protéger l’environnement,
- AXE 2 : Assurer un développement urbain maîtrisé,
- AXE 3 : Permettre le développement de l’activité agricole,
- AXE 4 : Améliorer le niveau d’équipement et le cadre de vie.

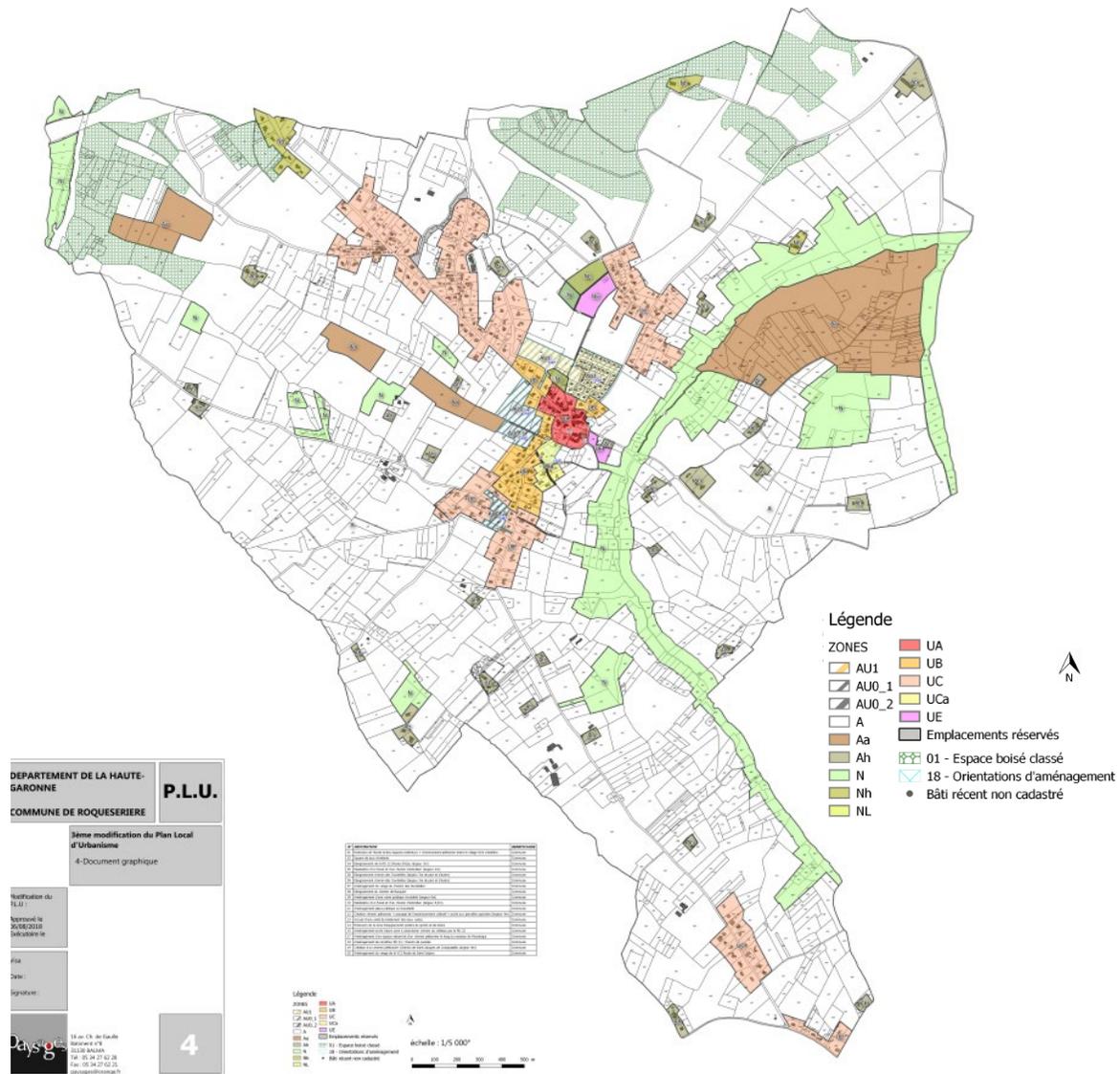


Figure 11 : Règlement graphique du PLU en vigueur, source : Mairie de Roquesérière, réalisation Paysages

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

Dans le cadre de la 2^e modification simplifiée du PLU, la commune poursuit plusieurs objectifs précisés dans l'arrêté du Maire du 09/02/2023 :

- ✓ Faire évoluer le règlement écrit de la zone UC de manière à y modifier l'emprise au sol des constructions existantes,
- ✓ Protéger certains arbres pour motif paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, de manière à préserver leur caractère boisé contribuant à la qualité du cadre de vie et des entités paysagères,
- ✓ Adapter les dispositions réglementaires aux dernières évolutions législatives, notamment la suppression des pastilles Ah et Nh avec un règlement autorisant les extensions mesurées et les annexes à l'habitation,
- ✓ Faire évoluer le règlement écrit des zones UB et UC les articles concernant la hauteur et les façades,
- ✓ Modifier les annexes de la zone UC pour exclure les piscines du calcul de la superficie cumulée des annexes.

1. Suppression du pastillage Nh et adaptation du règlement

→ **Explication** : Les évolutions législatives de 2014 (loi ALUR) et 2015 (loi Macron) ont règlementé la suppression du « pastillage » dans les zones agricoles et naturelles, et ont défini les modalités d'évolution des logements hors zone urbaine. Ces évolutions législatives doivent être intégrés au titre de l'article L 151_12 du CU². L'intégration de cette disposition permettra de supprimer les zones Ah et Nh et d'accompagner l'évolution des logements existants sans augmenter le gisement foncier constructible. Les dispositions retenues, qui seront soumises pour avis à la CDPENAF, sont des extensions possibles dans la limite de 50 m², des annexes, hors piscines, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et dans un rayon de 30 m autour de la construction principale, une hauteur des annexes à 3m sous sablière.

a) Le règlement écrit

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

3 - LES ZONES AGRICOLES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- Les zones A à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les secteurs Aa correspondant à quatre sites archéologiques à protéger tels qu'ils ont été recensés par le Service Régional de l'Archéologie.

~~Les secteurs Ah permettant d'identifier les constructions « isolées », groupées ou non, qui n'ont plus de lien avec l'agriculture et qui sont situées dans des secteurs pour lesquels le PLU a considéré que le développement de l'urbanisation était de nature à porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou à la préservation des sites ou des paysages.~~

4 - LES ZONES NATURELLES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, sont :

- Les zones N à protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental, jouant le rôle de corridors écologiques d'intérêt local.
- ~~Les secteurs naturels Nh permettant d'identifier les constructions « isolées », groupées ou non, et qui sont situées dans des secteurs boisés pour lesquels le PLU a considéré que le développement de l'urbanisation était de nature à porter atteinte à la préservation de l'intérêt naturel et paysager des sites.~~
- Les secteurs naturels NL destinés à accueillir des équipements à vocation de sports et de loisirs

ZONE A :

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est à vocation agricole. Ce sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- Des secteurs Aa correspondant à quatre sites archéologiques à protéger tels qu'ils ont été recensés par le Service Régional de l'Archéologie.

~~— Des secteurs Ah permettant d'identifier les constructions « isolées », groupées ou non, qui n'ont plus de lien avec l'agriculture et qui sont situées dans des secteurs pour lesquels le PLU a considéré que le développement de l'urbanisation était de nature à porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou à la préservation des sites ou des paysages.~~

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A ~~et Ah~~ : sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article A2.

En secteur Aa : sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article A2, et sous réserve de la consultation du Service Régional de l'Archéologie. Des prescriptions particulières pourront être émises si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges ou sites archéologiques.

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

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toute construction devra respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
- Les ouvrages techniques non liés à l'activité agricole, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'ils correspondent à un besoin local et sont normalement intégrés dans le paysage environnant (ouvrages liés aux réseaux, à la rétention des eaux pluviales, à la défense incendie, ...).
- Toute construction devra respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments du chenil, 150 mètres par rapport à la limite projetée de l'unité de traitement des eaux usées tel que prévu à l'emplacement réservé n°13, et 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation agricole.

En zone A sont autorisés :

- L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100 mètres des zones ou secteurs d'urbanisation ou d'habitat.

- L'extension mesurée des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole, sans que la surface de plancher totale de l'habitation ne dépasse 200 m².

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sous réserve qu'il soit distant de plus de 100 mètres des zones ou secteurs d'urbanisation ou d'habitat.

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :

1. les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.
2. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées :
 - soit à moins des 50 mètres des bâtiments principaux d'exploitation existants ou projetés
 - soit à une distance de la limite des zones ou secteurs d'urbanisation ou d'habitat ne dépassant pas 100 mètres.
3. La construction, sans fondations, d'abris simples et de serres démontables à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
 - Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

-Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol sans dépasser 200 m² d'emprise au sol totale (construction initiale et extension),

-La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m²,

En zone Ah :

~~-L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics.~~

~~-Les annexes et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'un nouveau logement, sous réserve :~~

- ~~1. dans le cas des habitations la surface de plancher totale ne dépasse 200 m²~~
- ~~2. dans le cas des annexes, d'une superficie maximale de 40 m², et qu'elles soient implantées à une distance de moins de 20 mètres par rapport à la construction principale existante sur le même terrain.~~

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~Non-réglementé~~

Les annexes à l'habitations doivent être implantées dans un rayon de de 30 mètres maximum mesuré depuis tout point de la construction principale

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Non-réglementé~~

L'emprise au sol totale des constructions existantes à usage d'habitation, existante ou à étendre, est limitée à 200 m²,
L'emprise au sol totale des annexes des constructions à usage d'habitations à créer, hors piscines, est limitée à 50 m².

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres sur la sablière ou à l'acrotère.

Cette hauteur est portée à 10 mètres sur la sablière ou à l'acrotère pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l'imposent,
- pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres sous sablière.

ZONE N :

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est à vocation naturelle et forestière. Ce sont des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il s'agit de secteurs naturels et forestiers à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

La zone N comprend :

- ~~— Des secteurs Nh permettant d'identifier les constructions « isolées », groupées ou non, et qui sont situées à l'intérieur ou à proximité de secteurs boisés pour lesquels le PLU a considéré que le développement de l'urbanisation était de nature à porter atteinte à la préservation de l'intérêt naturel et paysager des sites.~~
- Des secteurs naturels NL destinés à recevoir des équipements à vocation de sports et de loisirs

SECTION I / NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

En zone N :

- Les aménagements et la construction de bâtiments destinés à l'accueil d'une unité de traitement pour l'assainissement collectif des eaux usées.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les extensions, annexes et aménagement des constructions à usage d'activités forestières existantes.
- L'aménagement de retenue collinaire, sous réserve que son emprise ne prenne pas la totalité de la largeur du corridor écologique.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol sans dépasser 200 m² d'emprise au sol totale (construction initiale et extension),
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m²,

En secteur Nh :

- ~~• L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics existants.~~
- ~~• Les annexes et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'un nouveau logement, sous réserve :
 - ~~1. dans le cas des habitations de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics existants, et que la surface de plancher totale ne dépasse 200 m²~~
 - ~~2. dans le cas des annexes, d'une superficie maximale de 40 m², et qu'elles soient implantées à une distance de moins~~~~

~~de 20 mètres par rapport à la construction principale existante sur le même terrain.~~

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Les annexes à l'habitations doivent être implantées dans un rayon de de 30 mètres maximum mesuré depuis tout point de la construction principale

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

L'emprise au sol totale des constructions existantes à usage d'habitation, existante ou à étendre, est limitée à 200 m²,
L'emprise au sol totale des annexes des constructions à usage d'habitations à créer, hors piscines, est limitée à 50 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur la sablière ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.

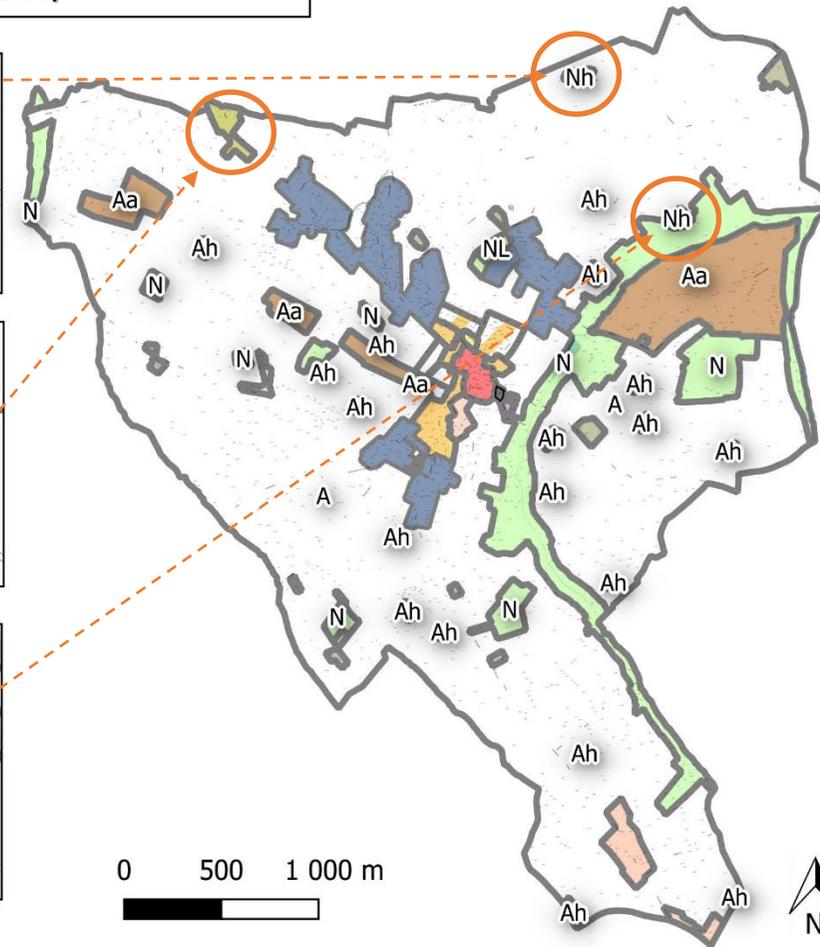
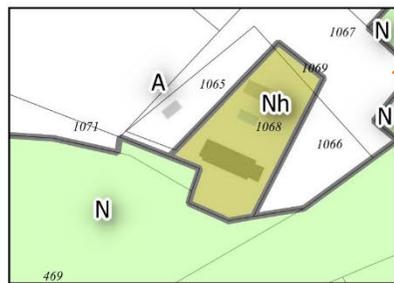
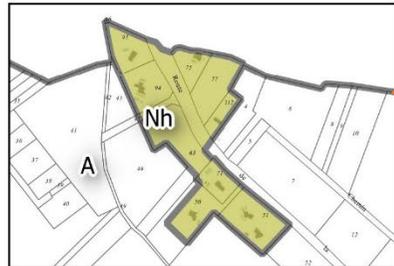
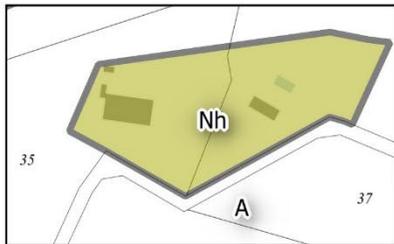
Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ...

La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres sous sablière.

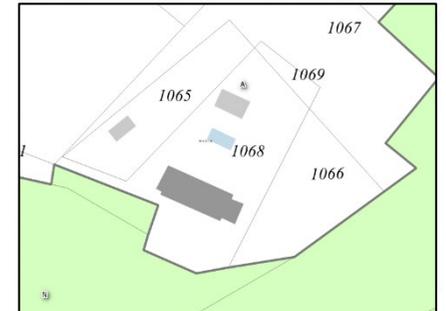
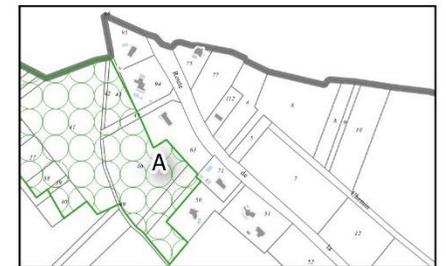
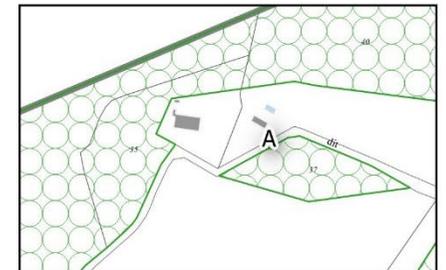
b) Le règlement graphique

Avant / Après pour la Zone N

Règlement graphique du document opposable (3^{ème} modification du PLU de ROQUESÉRIÈRE approuvée le 06 août 2018)

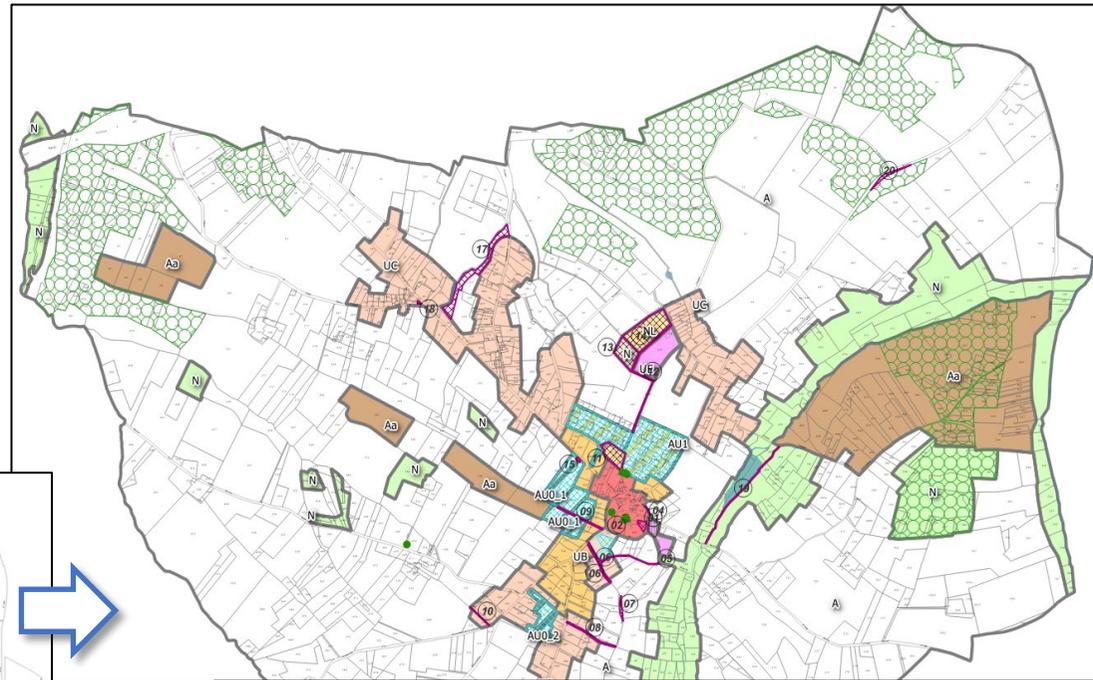


Règlement graphique proposé dans le cadre de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU de ROQUESÉRIÈRE



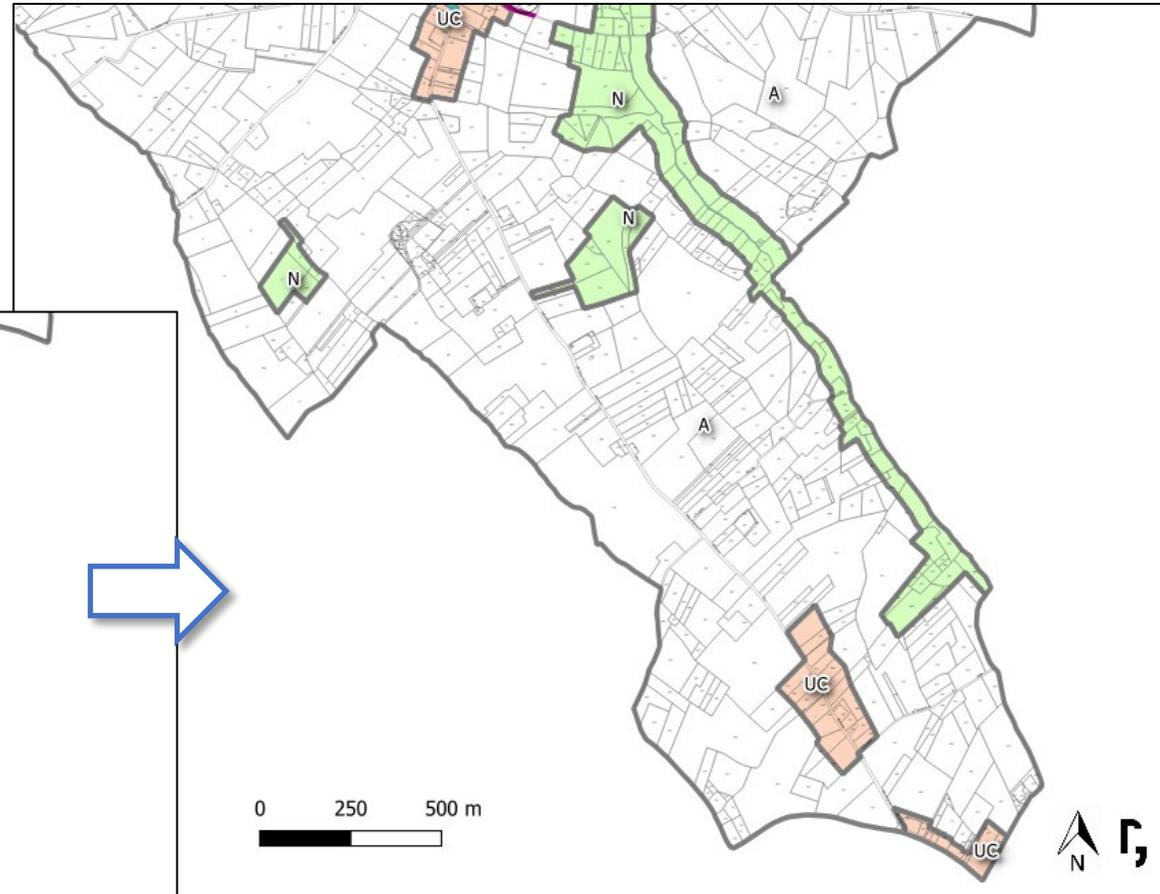
Avant / Après pour les zones Ah :

Règlement Graphique du document opposable (3^{ème} modification du PLU de ROQUESÉRIÈRE approuvée le 06 août 2018)



Suppression des zones Ah dans le Règlement Graphique proposé dans le cadre du projet de 2^{ème} modification simplifiée du PLU de ROQUESÉRIÈRE

Règlement Graphique du document opposable (3^{ème} modification du PLU de ROQUESÉRIÈRE approuvée le 06 août 2018)



Suppression des zones Ah dans le Règlement Graphique proposé dans le cadre du projet de 2^{ème} modification simplifiée du PLU de ROQUESÉRIÈRE

2. La réalisation de quelques évolutions complémentaires

a) Modifications du règlement écrit concernant les façades et la hauteur en zone UB et UC

→ **Explication** : Il s'agit d'intégrer la mention « les façades sont systématiquement plus larges que hautes » en zone UB et UC, cette modification est justifiée par la volonté communale de préserver le paysage bâti caractéristique du midi toulousain, en privilégiant une linéarité des formes urbaines.

Zone UB

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à ~~7~~ 6.5 mètres sur la sablière ou à l'acrotère.

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

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings, ...)

1 – Façades et menuiseries :

Les façades sont systématiquement plus larges que hautes.

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les tons vifs sont interdits, sauf éléments de détails.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

La pose d'antenne, parabole ou équivalent est interdite en façades et pignons donnant sur la rue principale.

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

Zone UC

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 5.8** mètres sur la sablière ou à l'acrotère.

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

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings, ...)

1 – Façades et menuiseries :

Les façades sont systématiquement plus larges que hautes.

Pour les façades enduites, la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les tons vifs sont interdits, sauf éléments de détails.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

La pose d'antenne, parabole ou équivalent est interdite en façades et pignons donnant sur la rue principale.

Les menuiseries et peintures de couleurs vives sont interdites.

b) Modifications réglementaires concernant l'emprise au sol en zone UC

- ✓ **Explication** : Ces nouvelles dispositions ne s'appliqueront qu'aux constructions existantes à la date d'approbation de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU, les nouvelles constructions seront soumises au respect du CES de 5 %. Le maintien d'un CES à 5 % rend toujours possible des constructions extrêmement compactes pouvant atteindre 7m de hauteur, La modification offre des possibilités d'évolution contraintes et doit assurer la compatibilité avec le PADD de 2012 qui aujourd'hui n'offre que peu de possibilités.

Zone UC

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

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

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

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

En UC l'emprise au sol des constructions principales existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 5% de la superficie totale de l'unité foncière. Seules les constructions principales édifiées au-dessus du sol naturel entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Il est autorisé 50 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation de la 4^{ème} modification du PLU :

- Dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol maximale fixée par la règle,
- Dans le cas où l'évolution d'une construction existante à la date d'approbation du PLU entrainerait le dépassement de l'emprise au sol maximale fixée par la règle.

Dans le secteur UCa l'emprise au sol des constructions principales et des annexes sera au maximum de 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

c) Diverses adaptations du règlement écrit

Modification de l'article UA 6

- ✓ **Explication** : Dans le noyau ancien du village, le front bâti constitué n'est pas forcément en alignement avec la voie, cette modification réglementaire est souhaitée pour garder un alignement avec l'existant.

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes, doit être implantée en limite du domaine public actuel ou projeté, **ou en continuité d'un front bâti constitué**. Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont interdits en limite du domaine public.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à celle du domaine public.

2 – les annexes doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres.

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

Modification de l'article UC 2

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

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute construction devra respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments du chenil, 150 mètres par rapport à la limite projetée de l'unité de traitement des eaux usées tel que prévu à l'emplacement réservé n°13, et 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation agricole.

En UC

- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d'habitation et d'activités y compris les installations classées, doivent :
 - ne pas entraîner pour le voisinage d'accroissement des nuisances,
 - correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ne pas présenter de dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la salubrité publique.
- Pour chaque unité foncière la superficie cumulée des annexes **et**, **hors** piscine, ne peut dépasser 60 m².
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une

division en propriété ou en jouissance, le règlement de la zone UC s'applique à chaque lot issu de la division et à chaque bâtiment, et s'oppose ainsi à l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Protection d'arbres remarquables pour motif paysager au titre de l'article L153-19

- ✓ **Explication** : La protection des arbres peut intervenir pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Une approche en faveur d'une protection pour des raisons paysagères est souhaitée à l'échelle de la commune. Une approche paysagère peut justifier une intervention limitée au centre-bourg au sein duquel le végétal est moins représenté et a une portée plus emblématique. Conformément à l'Article L151-19 (CU), le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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.

a) Le règlement écrit

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

L 153 – 19 : Le règlement peut 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du

régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

ZONE A

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

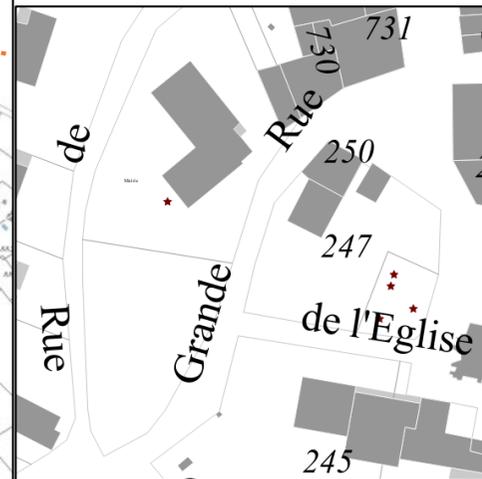
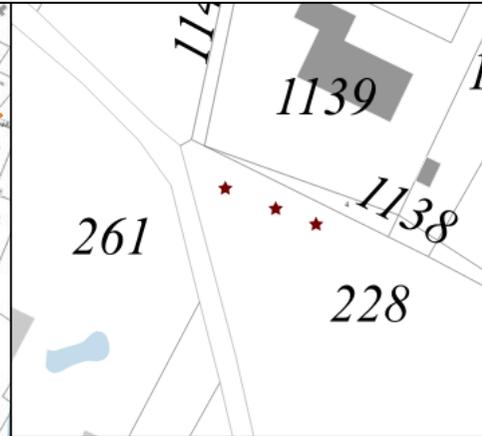
Néant

Les défrichements sont soumis à autorisation administrative.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration administrative. Les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

b) le règlement graphique

Règlement graphique proposé dans le cadre de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU de ROQUESERIERE



IV. Incidence du projet sur l'environnement

Voir la notice cas par cas jointe au dossier