

DEPARTEMENT DU TARN



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE ROQUEMAURE

Modification simplifiée n°1

Approuvé en Conseil communautaire du 12 décembre 2024

**Notice de présentation valant rapport de
présentation**

Table des matières

A/ Procédure de modification simplifiée	3
1/ Objectifs poursuivis.....	3
2/ Contexte.....	3
3/ Déroulé.....	3
B/ Exposé du projet	4
C/ Conclusions sur les modifications apportées par la modification simplifiée n°1	6
1/ Compatibilité des disposition mise en œuvre.....	6
2/ Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages	6

A/ Procédure de modification simplifiée

1/ Objectifs poursuivis

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquemaure a été approuvé par le Conseil communautaire en date du 14 décembre 2020. Depuis son approbation, le PLU n'a pas évolué mais à fait l'objet d'une mise à jour en lien avec la servitude T7 (servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières).

La procédure de modification simplifiée n°1 a pour objet de modifier le règlement écrit pour permettre de mettre en cohérence l'article 2 et l'article 9 de la zone A.

2/ Contexte

Selon l'article L153-45, modifié par la LOI n°2019-1461 du 27 décembre 2019 (article 17), la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, si elle n'a pas pour objectif de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Cette procédure est à l'initiative Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet. Elle a été engagée suite à l'arrêté n°21_2024A du 27 juin 2024.

La présente modification simplifiée n'aura pas pour conséquence de porter atteinte aux Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

3/ Déroulé

- L'arrêté n°21_2024A porte engagement de la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Roquemaure en date du 27 juin 2024 par M. le Président de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, Paul Salvador.
- Etablissement du projet de modification simplifiée n°1
- Soumission du projet pour avis aux personnes publiques associées visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme et à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale
- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 selon la délibération cadre n°136_2021 du 21 juin 2021 pour une durée minimale de 1 mois
- Modification éventuelle du projet pour tenir compte des avis émis et des observations du public.
- Approbation de la modification simplifiée n°1 en Conseil communautaire

B/ Exposé du projet

La présente procédure de modification simplifiée vise à apporter des modifications au règlement écrit afin de rendre cohérent l'article 2 avec l'article 9 de la zone A.

Cette évolution correspond en outre aux perspectives d'évolution de la commune soumise à une forte demande de foncier destiné à l'habitat, dans le respect des orientations du schéma de cohésion territoriale en cours de création, de favoriser un habitat de qualité autant pour la préservation des familles souhaitant se maintenir sur la commune que par l'accueil raisonné de candidats à l'acquisition-construction de biens immobiliers de qualité.

Seul le règlement écrit du PLU de Roquemaure est modifié.

Pour faciliter la lecture des modifications apportées au règlement écrit, il est proposé d'indiquer les suppressions d'éléments en surligné gris (~~exemple~~) et les ajouts en bleu (**exemple**).

Extrait du règlement :

Article A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables dans toute la zone A y compris les secteurs A2, A3.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Sont autorisées :

- La construction d'extensions et d'annexes (**hors piscine**) pour les constructions à usage d'habitation est déterminée afin de respecter une emprise au sol maximale de ~~250m²~~ **300 m²**. L'emprise au sol maximale ~~des annexes est fixée à 30m² et à 60m² pour les piscines~~ **des piscines (plages comprises) est fixée à 100 m²**.

Dispositions applicables dans la zone A hors secteurs A2, A3.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées :

- les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et les ouvrages autorisés, à la condition de faire l'objet d'une intégration paysagère au moyen d'une végétalisation des talus.

Dispositions applicables dans le secteur A2.

Sont autorisés pour un usage non nécessaire à l'exploitation agricole :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation,

- la construction d'extensions et d'annexes (**hors piscine**) pour les constructions à usage d'habitation est déterminée afin de respecter une emprise au sol maximale de ~~250m²~~ 300m². **L'emprise au sol maximale des piscines (plages comprises) est fixée à 100 m².**
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Dispositions applicables dans les secteurs A3.

Sont autorisés pour un usage non nécessaire à l'exploitation agricole :

- la construction d'annexes et d'un logement de fonction lié à l'activité existante,
- les constructions nouvelles à usage d'activités économiques,
- la construction d'extensions et d'annexes (**hors piscine**) pour les constructions à usage d'habitation est déterminée afin de respecter une emprise au sol maximale de ~~250m²~~ 300m². **L'emprise au sol maximale des piscines (plages comprises) est fixée à 100 m².**
- les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et les ouvrages autorisés.

Dispositions applicables dans les secteurs A4.

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation à la double condition :
 - o qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone,
 - o que les logements soient intégrés aux volumes des locaux d'activité sans en être la partie dominante,
- les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune,
- les exhaussements et les affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et les ouvrages autorisés et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère,
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :
 - o d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et des travaux autorisés,
 - o de faire l'objet d'une intégration paysagère au moyen d'une végétalisation des talus,
 - o de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

C/ Conclusions sur les modifications apportées par la modification simplifiée n°1

1/ Compatibilité des disposition mise en œuvre

Le projet de modification simplifiée n°1 respecte l'ensemble des dispositions du code de l'urbanisme et des normes, plans et schémas supérieurs.

Respect de l'article L153-45 et suivant du code de l'urbanisme

La modification simplifiée n°1 s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme. Elle ne prévoit pas d'augmenter de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone agricole, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Elle ne prévoit pas non plus de diminuer les possibilités de construire en zone A ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Compatibilité avec le PADD

La mise en cohérence des articles 2 et 9 du règlement écrit correspond à l'orientation 2.1 de l'axe 1 à savoir « Préserver la vocation et la capacité de développement de l'espace agricole » qui promeut « l'autorisation sous condition des extensions des habitations et des annexes en zone agricole ».

Compatibilité avec le PLH

Les évolutions apportées au PLU par le biais de la modification simplifiée n'ont pas vocation à permettre le développement de l'habitat et n'a pas d'impact sur le projet de PLH.

2/ Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages

Le projet de modification simplifiée n°1 porte sur la modification du règlement écrit afin de permettre la mise en cohérence de deux articles du règlement. Elle n'apporte pas en tant que tel d'incidence sur l'environnement ainsi que sur la qualité du paysage.

- ➔ **La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Roquemaure n'apparaît pas comme générant des incidences significatives à l'échelle de la commune sur la qualité des paysages, du patrimoine du territoire et sur l'environnement.**