

Département de la HAUTE - GARONNE

Commune de

ROQUESERIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plèce : 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Dossier d'Approbation

Maître d'oeuvre :

SARL INTERFACES+

12 Rue Louis Courtois de Viçose

Les Arches - Bâtiment 3

31100 TOULOUSE



Octobre 2012

Les secteurs d’extension urbaine du projet de PLU de Roquesérière ont été choisis de façon à ce que leur aménagement soit cohérent avec l’existant.

Chaque zone fait l’objet de propositions d’orientations d’aménagement qui définissent leurs conditions d’urbanisation.

Ainsi sont précisés les principes :

- les phases d’ouverture à l’urbanisation,
- de tracé des voiries nouvelles,
- de maillages de voies et de liaisons douces,
- d’implantation d’équipements publics,
- de typologie de l’habitat,
- de desserte en assainissement.

Ces orientations d’aménagement sont opposables en terme de compatibilité, et ne peuvent pas être remises en cause par les autorisations d’occupation du sol et les opérations d’urbanisme. Elles pourront être modifiées par une procédure de modification du PLU avec enquête publique.

Les zones d’urbanisation futures concernées :

- **zone 1 : AU1 de « Graubielle»**
- **zone 2 : AU0_1 de « Graubielle »**
- **zone 3 : AU0_1 du « Chemin du Château»**
- **zone 4 : AU0_1 de « L’allée »**
- **zone 5 : AU0_2 « Le Moulin »**

1. La zone AU1 de « Graubielle »

La commune souhaite ouvrir cette zone en continuité au nord du village. L’objectif est d’urbaniser ce secteur de façon « progressive » dans la densité des constructions depuis la route de St Sulpice jusqu’à l’espace public central.

L’aménagement de la zone doit prévoir une possibilité de bouclage avec l’opération qui pourrait se réaliser ultérieurement sur la zone AU0 en limite ouest.

Conditions d’ouverture de la zone AU1 « Graubielle » :

Phase 1 : 4 ha en prévision de réalisation de 35 logements dans le cadre d’une opération d’ensemble raccordée au futur réseau d’assainissement collectif des eaux usées. La densité des constructions sera de 8,75 logements à l’hectare.

2. Les zones AU0_1

L’objectif du classement de ces zones en AU0_1 est de suivre un phasage pour l’ouverture à l’urbanisation en parallèle avec le développement du futur réseau d’assainissement collectif des eaux usées.

Les densités finales de ces zones pourront évoluer en fonction des besoins de développement de la commune. Elles seront définies lors de l’ouverture de chaque zone après modification ou révision du PLU.

La zone de « Graubielle »

Conditions d’ouverture de la zone AU0 « Graubielle » :

Phase 2 : 2,5 ha à urbaniser dans le cadre d’une opération d’ensemble raccordée au futur réseau d’assainissement collectif des eaux usées. La densité des constructions prévue sur cette zone est de 10 logements à l’hectare.

La zone du « Chemin du Château »

Conditions d’ouverture de la zone AU0 « chemin du Château »

Phase 3 : 2 ha à urbaniser dans le cadre d’une opération d’ensemble raccordée au futur réseau d’assainissement collectif des eaux usées. La densité des constructions prévue sur cette zone est de 10 logements à l’hectare.

L’aménagement de la zone doit prévoir une possibilité de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement en limite ouest.

L’étude de faisabilité de l’assainissement collectif des eaux usées ayant souligné des difficultés d’évacuation des eaux pluviales dans ce secteur, L’opération prévue doit respecter les recommandations de l’étude qui demande de modérer les écoulements par l’aménagement de mesures de rétention.

La zone de « L’allée »

Conditions d’ouverture de la zone AU0 « L’allée » :

Phase 3 : D’une superficie de 1,08 ha, dont 0,88 ha reste constructible car la zone intègre déjà une maison individuelle d’habitation. La densité des constructions prévue sur cette zone est de 10 logements à l’hectare.

Afin d’éviter la multiplication des accès directs sur la RD 22 au niveau du bourg ancien, les constructions situées dans ce secteur devront obligatoirement avoir leur accès sur le chemin du château.

3. La zone AU0_2 « Le Moulin »

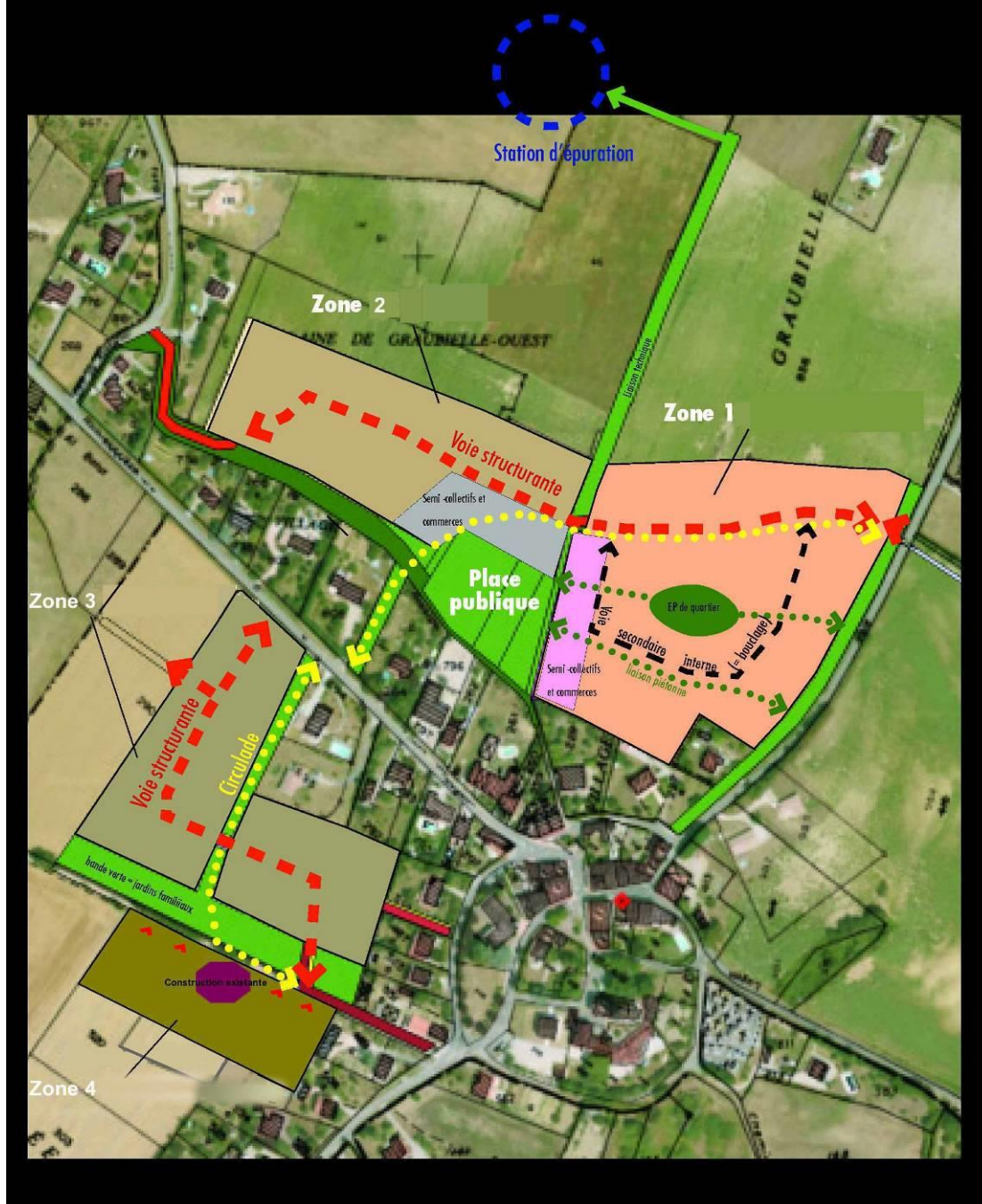
Il s’agit d’un terrain non construit d’environ 1 ha, situé dans une zone déjà urbanisée. Avec la situation du terrain entre des zones UC à caractère résidentiel, la municipalité souhaite encadrer l’urbanisation de la zone afin de maintenir ce tissu urbain. Une densification trop importante d’une part engendrerait des gênes sur le fonctionnement des exutoires et fossés de collecte des eaux pluviales ; d’autre part mettrait en péril le projet de confortement du centre bourg dont la priorité est le développement d’opérations d’aménagement d’ensemble sur les zones desservies par le futur réseau d’assainissement collectif des eaux usées.

Conditions d’ouverture de la zone AU0_2 « Le Moulin » :

En 3^{ème} phase : 1 ha à urbaniser dans le cadre d’une opération d’ensemble équipée d’un assainissement autonome regroupé des eaux usées et après mise en place d’un schéma d’assainissement pluvial. La densité des constructions sera définie entre 6 et 10 logements à l’hectare après modification ou révision du PLU.

- **Le développement des modes de déplacement doux, ainsi que la liaison des futures zones à urbaniser avec le village étant un des objectifs du projet de PLU, la commune souhaite créer des cheminements piétons (proposition de circulade).**
- **L’urbanisation de chaque zone sera réalisée en respectant les principes d’aménagement et de circulation prévus dans les schémas d’orientation d’aménagement ci-après (voirie structurante et voirie secondaire).**
- **Afin de répondre aux prescriptions du SCOT et de favoriser la diversité dans la typologie des logements et les formes urbaines, les élus souhaitent la réalisation d’un pourcentage de 25% minimum de logements collectifs et/ou groupés dans chaque opération d’ensemble prévue en zones AU1 et AU0_1.**

Orientation d'aménagement Schéma global



Source : CAUE 31 – Février 2011

