

Département du Tarn
Commune de Roquemaure

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

REÇU LE

21 JAN. 2021

PREFECTURE DU TARN

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

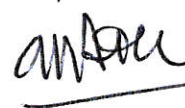
Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Débatu en conseil communautaire le : 11/09/2017

Pour Le Président,
Par délégation au Vice-Président,
Olivier DAMEZ



Dossier n°120103

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PRÉAMBULE	3
ORIENTATIONS GENERALES RETENUES POUR LE P.A.D.D	5
1 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES COMMUNALES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT, ÉQUIPEMENT, URBANISME, ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET DES ESPACES À ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	6
1.1 Orientation n°1 : Accueillir une nouvelle population au sein d'une urbanisation cohérente et économe de la ressource foncière	6
1.2 Orientation n°2 : Conforter et permettre le développement des différentes activités économiques présentes sur le territoire	9
1.3 Orientation n°3 : Préserver la biodiversité, les milieux et les ressources naturelles	11
2 CHOIX ET PRIORITÉS DE LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT, TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS, ÉQUIPEMENTS DIVERS ET RÉSEAUX, AINSI QU'EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT.....	13
2.1 Orientation n°1 : Habitat.....	13
2.2 Orientation n°2 : Développer le maillage de circulations douces sur le bourg et les hameaux.....	13
2.3 Orientation n°3 : Equipements divers et réseaux	13
3 OBJECTIFS EN MATIÈRE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	14
4 SYNTHÈSE.....	16

PRÉAMBULE

Conformément au code de l'Urbanisme, « le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Il est rappelé que le PLU de la commune de Roquemaure est réalisé dans le cadre d'une démarche intercommunale avec les communes de Grazac, Giroussens, Mézens et Loupiac. Dans ce cadre, il a été réalisé un projet de territoire dans lequel ont été définis des scénarii de développement démographique pour lesquels les incidences sur les réseaux, les flux automobiles, les équipements publics, l'agriculture, l'environnement... ont été évaluées. De plus, la commune de Roquemaure fait partie du SCoT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou. Le PLU se doit d'être compatible avec ce document supra-communal. Les scénarii définis dans le projet de territoire s'appuient sur les éléments du SCoT.

Les communes du groupement ont pu choisir un de ces scénarii pour calquer le développement communal de la période 2016-2028 et définir ainsi les besoins en terrains urbanisables nécessaires pour satisfaire le développement démographique choisi.

ORIENTATIONS GENERALES RETENUES POUR LE P.A.D.D

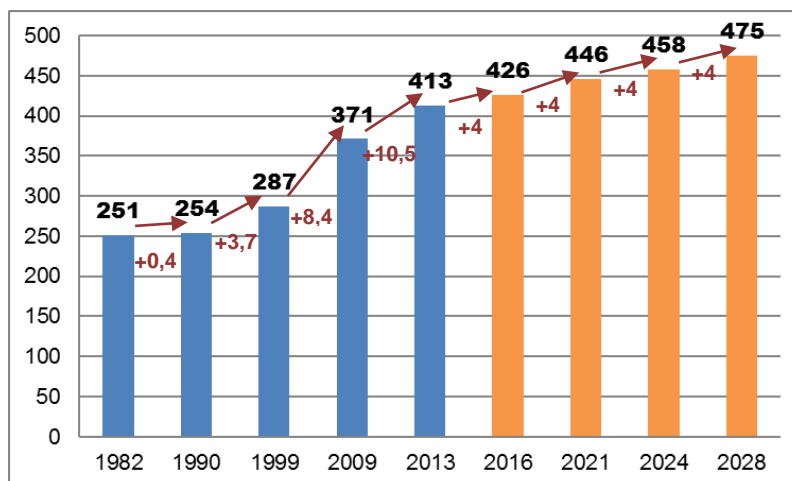
1 ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES COMMUNALES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT, ÉQUIPEMENT, URBANISME, ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET DES ESPACES À ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1.1 ORIENTATION N°1 : ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION AU SEIN D'UNE URBANISATION COHÉRENTE ET ÉCONOME DE LA RESSOURCE FONCIÈRE

1.1.1 Un apport raisonné de population en cohérence avec le projet de territoire

	POPULATION TOTALE (DONNEES INSEE)						EVOLUTION ENVISAGEE		
	1982	1990	1999	2009	2013	2018	2021	2024	2028
Nombre total d'habitants (sans double compte)	251	254	287	371	413	435	446	458	475
Evolution de la population entre deux recensements	+ 3		+ 33	+ 84	+ 42	+13	+20	+12	+8
Evolution annuelle moyenne	+ 0,4		+ 3,7	+ 8,4	+ 10,5	+4,3	+4	+4	+4

Evolution de la démographie depuis 1982 et projection jusqu'en 2028



La commune souhaite calquer son développement démographique sur le scénario 2 du projet de territoire, celui-ci correspond au scénario du SCoT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou à savoir un gain de 4 habitants par an durant la période 2018-2028. Soit un gain total de 40 habitants sur 10 ans, la démographie atteindra donc 475 habitants en 2028.

L'accueil de cette nouvelle population nécessite l'ouverture à l'urbanisation de 5,8 hectares (prise en compte de la voirie et des réseaux divers, ainsi que du coefficient de rétention foncière égal à 2).

Les élus ont choisi ce scénario car celui-ci correspond à la capacité financière de la commune en termes de développement des réseaux et au maintien des équipements publics. Les élus souhaitent également que Roquemaure reste une commune rurale présentant un certain cadre de vie de qualité et pour cela le développement démographique se doit d'être modeste et réaliste.

1.1.2 Une urbanisation prioritairement organisée sur le bourg

Jusqu'à présent, le développement urbain s'est fait essentiellement le long des axes routiers existants, caractérisant un développement « linéaire de réseau » faisant apparaître une organisation du tissu urbain relativement limitée.

Pour la période 2016-2028, la commune souhaite recentrer son urbanisation autour du bourg.

La commune a pour volonté de développer une urbanisation plus structurée autour d'espaces publics de manière à avoir des zones urbaines plus fonctionnelles.




Sur les autres hameaux qui ont connu un développement urbain au cours des dernières années, les élus souhaitent finaliser leur urbanisation en donnant la priorité à un comblement des dents creuses résiduelles de façon à maintenir la silhouette actuelle de ces entités urbaines.

Sur le reste de la commune, la gestion du bâti existant sera privilégiée sans qu'il y ait création de nouvelles constructions d'habitation.

ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION AU SEIN D'UNE URBANISATION COHERENTE ET ECONOMIQUE DE LA RESSOURCE FONCIERE

- Limite communale
- Routes départementales
- Routes communales

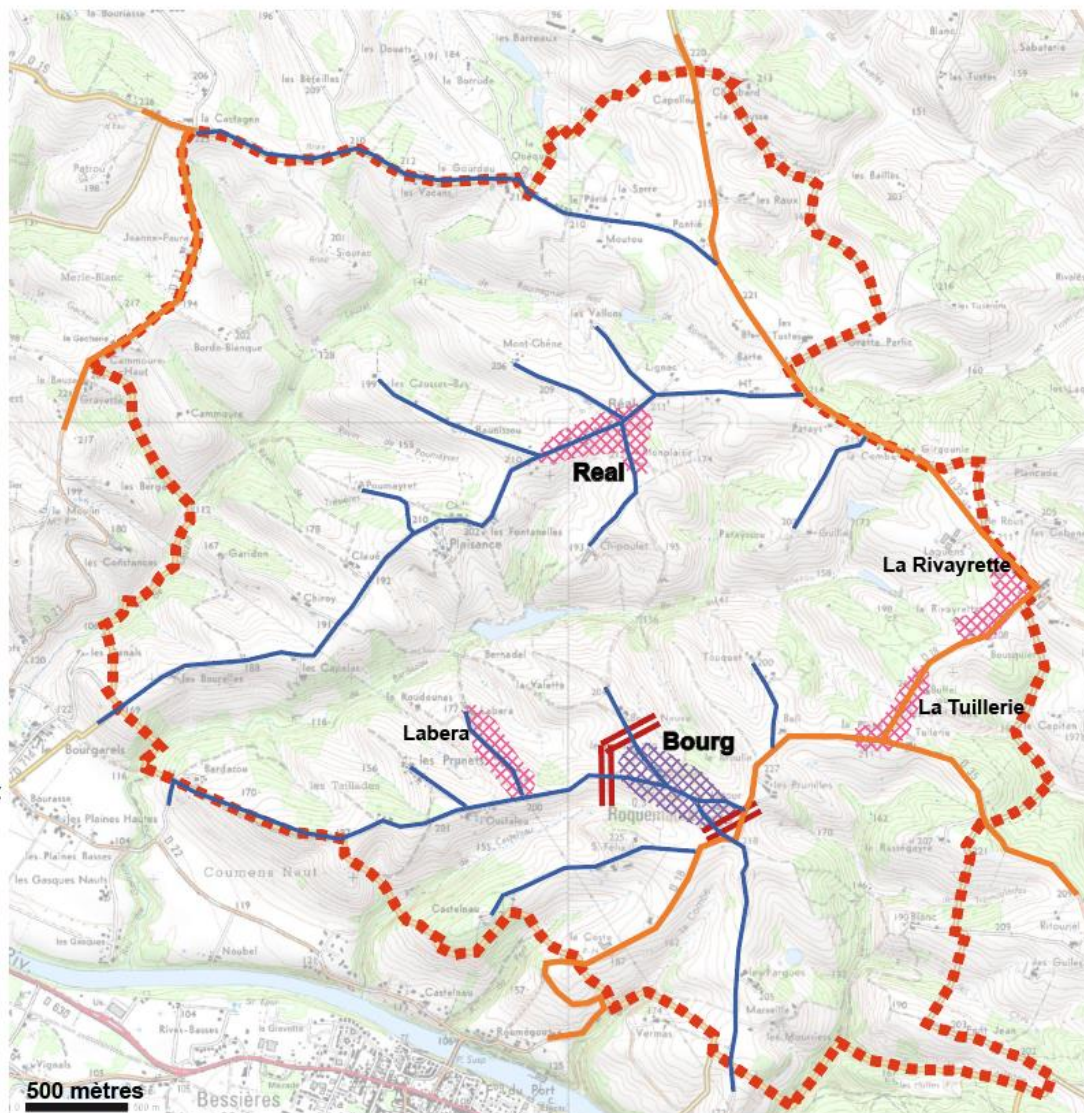
Accueillir une nouvelle population au sein d'une urbanisation cohérente et économique de la ressource foncière

-  Conforter l'urbanisation au sein des zones urbaines stratégiques
-  Permettre une urbanisation modérée prioritairement au travers du comblement des dents creuses
-  Limite de l'urbanisation

Autoriser uniquement les extensions modérées, les annexes des constructions existantes et le changement d'usage sur les écarts

Potentiel constructible lié au choix du scénario n°2 du projet de territoire :

5,8 ha



1.2 ORIENTATION N°2 : CONFORTER ET PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES DIFFÉRENTES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE

1.2.1 Préserver la vocation et la capacité de développement de l'espace agricole

La commune veut préserver les différentes composantes du monde agricole qui interagissent sur son territoire à savoir :

- le maintien des terres agricoles au travers d'une consommation du foncier raisonnée pour le développement de l'urbanisation,
- le maintien de l'activité agricole en conciliant le développement et la diversification de l'activité en place mais aussi en permettant l'installation de nouveaux exploitants sur son territoire.
- L'autorisation sous condition des extensions des habitations et des annexes en zone agricole
- La création de secteurs constructibles de taille et de capacité limitées pour favoriser l'émergence de micro-projets de diversification de l'activité agricole.

1.2.2 Permettre l'accueil et le développement d'activités artisanales, commerciales et de services

La municipalité permet l'accueil de nouvelles entreprises de taille raisonnée de manière à limiter les conflits d'usage et à ne pas dénaturer la qualité du cadre de vie, sans pour autant créer une zone d'activités économiques relevant des compétences de la communauté de communes du Rabastinois.

Cet accueil sera envisagé en priorité sur les principales zones bâties, espaces de vie sociale, sans exclure les installations pouvant être menées ponctuellement dans les écarts.

1.2.3 Permettre le développement d'une activité touristique basée sur les paysages et le patrimoine

La commune favorise le développement d'une activité touristique de proximité au travers de la mise en valeur de son patrimoine naturel.

L'attractivité touristique du territoire est également liée à la richesse du patrimoine bâti présent sur la commune. Les élus préserveront les éléments du patrimoine bâti historique présents sur le territoire.

La commune veut préserver le sentier de Vallons et Forêts (géré par l'intercommunalité) faisant le lien avec les territoires de Grazac et Mézens et permettant de découvrir le patrimoine de la commune. Par ailleurs, elle souhaite également préserver les voies et chemins communaux qui doivent permettre de maintenir un maillage de la commune et de privilégier les déplacements pédestres au sein de l'environnement agricole, l'ensemble devant permettre le développement patrimonial de la commune.

CONFORTER ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES DIFFERENTES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

- Limite communale
- Routes départementales
- Routes communales

Conforter et permettre le développement des différentes activités économiques présentes sur le territoire

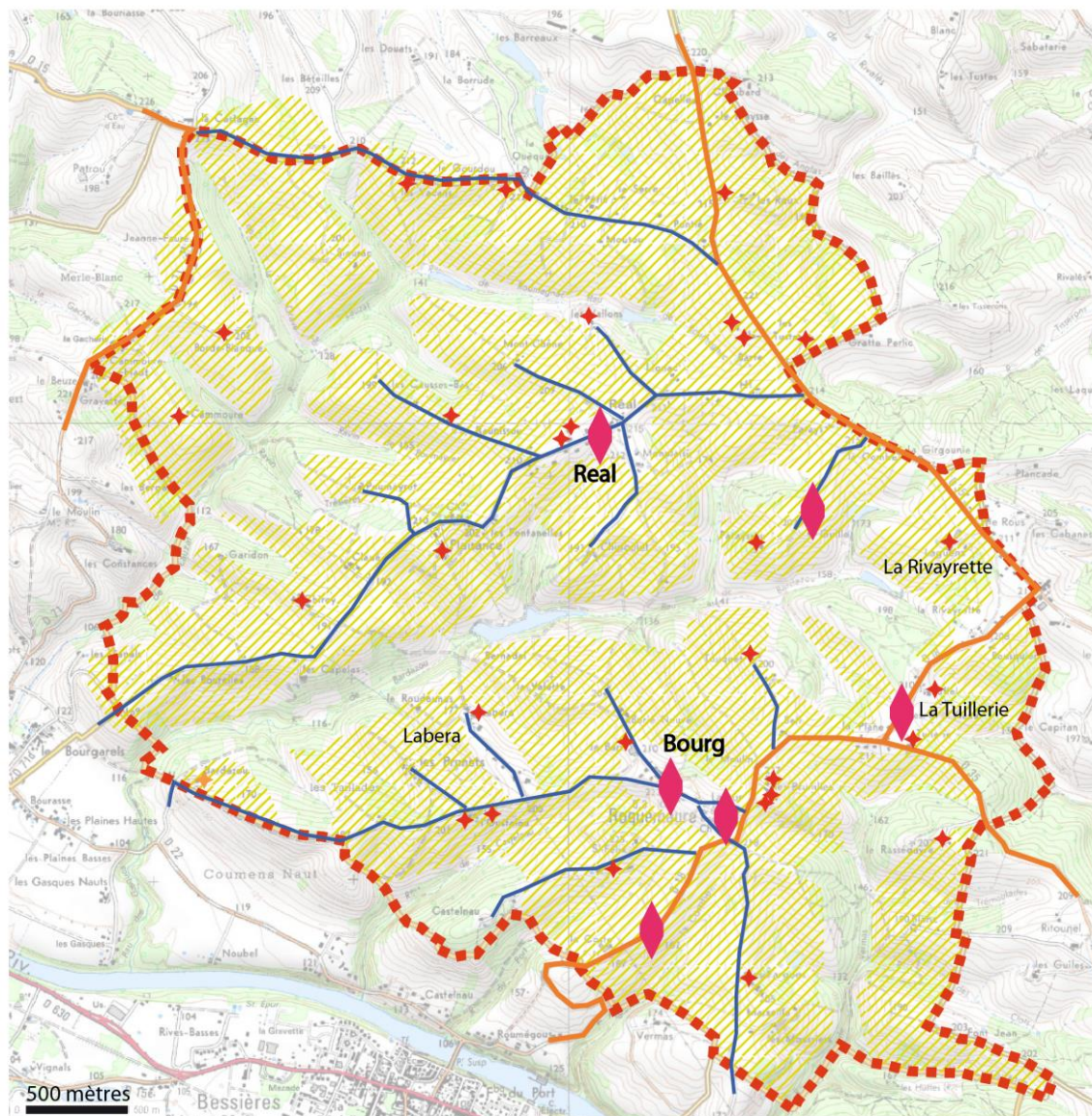
Préserver la vocation et la capacité de développement de l'espace agricole

- ◆ Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles

▨ Préserver les terres à vocation agricole

- ◆ Permettre l'accueil et le développement d'activités artisanales, commerciales et de services en priorité sur les principales zones bâties sous certaines conditions

NB : Les activités économiques et agricoles représentées sur la carte ci-jointe ne constituent pas une liste exhaustive.



1.3 ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ, LES MILIEUX ET LES RESSOURCES NATURELLES

1.3.1 Protéger la trame verte dans un objectif de maintien de la biodiversité

Les élus ont décidé de préserver les bois, les bosquets et les haies qui rythment le paysage et qui constituent la trame verte pour :

- conserver la richesse écologique (biodiversité) de ces sites,
- conserver les corridors écologiques nécessaires aux déplacements et à la survie de la faune à l'intérieur de la commune mais également avec les communes voisines,
- conserver le potentiel économique de ces zones dans un souci de gestion durable.

Par ailleurs, afin de renforcer la préservation de cette trame verte, les élus prévoient de protéger les sites les plus remarquables par des mesures de protections supplémentaires.

1.3.2 Protéger la trame bleue, dans un objectif de maintien de la biodiversité, de la qualité et de la quantité de la ressource

Au travers la préservation de la trame bleue, les élus souhaitent avant tout conserver :

- La biodiversité animale et végétale,
- La qualité des milieux,
- La quantité de la ressource qui est en lien direct avec la trame verte.

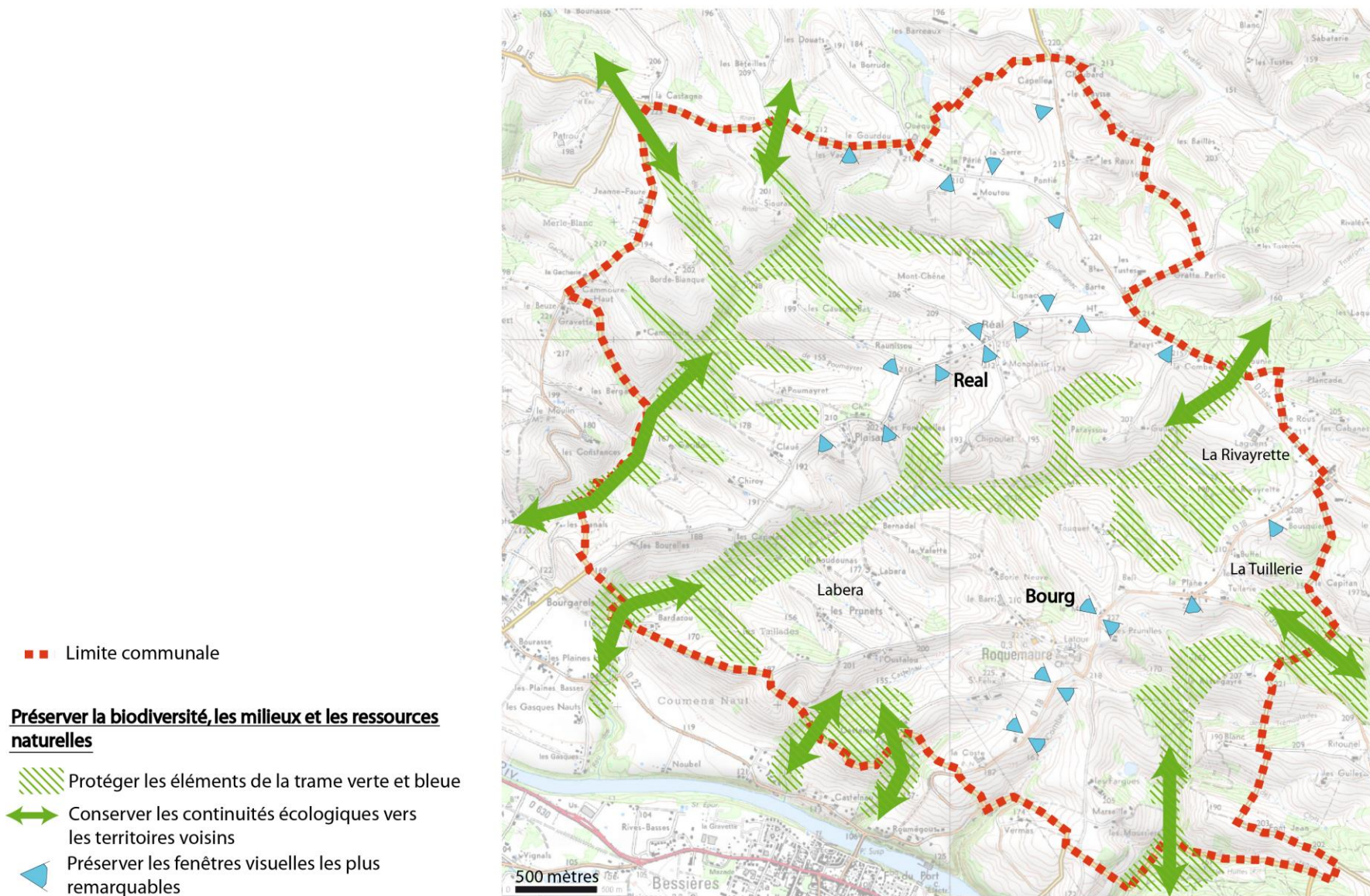
1.3.3 Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables sur le territoire et vers les communes limitrophes

Les élus veulent limiter les impacts de l'urbanisation sur les paysages, l'urbanisation en ligne de crête se fera de manière à limiter l'impact des nouvelles constructions sur les paysages de la commune mais également sur les cônes de vues existants depuis les communes voisines.

Ces cônes de vue participent au cadre de vie des habitants et caractérisent le territoire communal.

Les risques naturels présents sur le territoire sont pris en compte.

PRESERVER LA BIODIVERSITE, LES MILIEUX ET LES RESSOURCES NATURELLES



2 CHOIX ET PRIORITÉS DE LA COMMUNE EN MATIÈRE D'HABITAT, TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS, ÉQUIPEMENTS DIVERS ET RÉSEAUX, AINSI QU'EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT.

2.1 ORIENTATION N°1 : HABITAT

Les élus ont fixé comme objectif un développement démographique « faible » (scenario 2 du projet de territoire) vis-à-vis du scenario issu du SCoT du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou (scenario 3) mais tout en restant compatible.

Ce scénario se base sur le choix clairement affirmé de la commune d'opter pour un développement urbain contrôlé et de qualité, qui préserve au mieux l'environnement et le caractère rural du territoire communal, visant à maintenir la qualité des paysages et du cadre de vie de ses habitants, scénario qui reste compatible et cohérent avec les ressources financières de la commune.

Les parcelles urbanisées pour chaque nouvelle construction devront consommer en moyenne 1000m² environ hors surface nécessaire pour la voirie, les réseaux et les équipements divers.

Les élus ont défini un mode de développement urbain se faisant prioritairement au travers de la maison individuelle.

Au travers de la future urbanisation, les élus recherchent avant tout la qualité et la fonctionnalité au sein des nouveaux espaces urbanisés dans un souci d'intégration avec les espaces bâtis déjà existants.

2.2 ORIENTATION N°2 : DÉVELOPPER LE MAILLAGE DE CIRCULATIONS DOUCES SUR LE BOURG ET LES HAMEAUX

La commune intégrera des cheminements doux entre les anciennes et les nouvelles zones urbaines dans les cas où cela améliore la fonctionnalité du tissu urbain.

2.3 ORIENTATION N°3 : EQUIPEMENTS DIVERS ET RÉSEAUX

Les élus ont défini un projet urbain qui s'inscrit en cohérence avec les équipements publics existants et la capacité des réseaux.

La commune a sollicité son intégration au projet départemental de haut débit étant donné que le haut débit constitue clairement un axe de mise en valeur du territoire communal, de par sa participation à la modernisation de l'habitat, à l'attractivité pour de nouveaux habitants, et à la création nouvelles activités.

3 OBJECTIFS EN MATIÈRE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

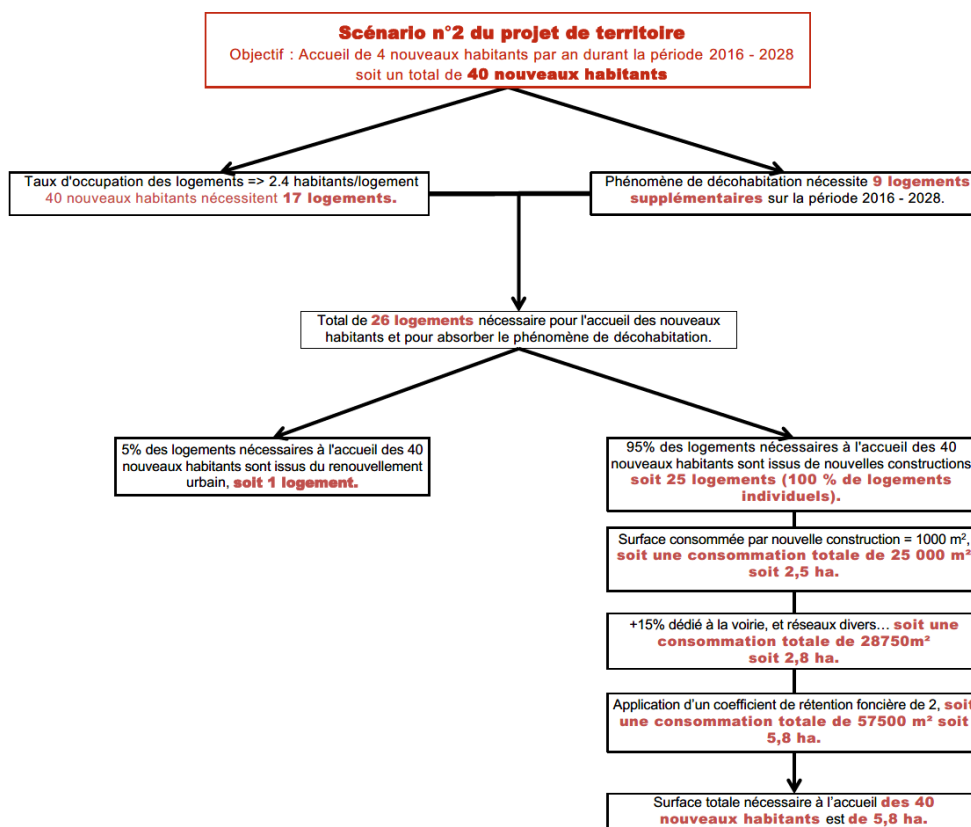
Afin de structurer le bourg comme entité urbaine fonctionnelle et contribuer à diminuer les déplacements vers les équipements et les espaces publics communaux, la collectivité s'engage dans une politique de modération de la consommation de l'espace et un recentrage de l'urbanisation du secteur stratégique.

Entre 2006 et 2016, l'urbanisation liée à l'habitat a consommé presque 10 ha (9,26 ha) pour accueillir environ 100 habitants et 40 logements (une moyenne de 2000 m² par nouvelle construction). Compte tenu de la consommation de l'espace par l'urbanisation sur les dix dernières années, la commune se fixe comme objectif de réduire la consommation de l'espace de 50% environ sur les dix prochaines années.

En effet, afin de tenir compte des tissus urbains existants et en cohérence avec les dispositions fixées par le SCoT (coefficient de rétention foncière entre 1,5 et 2), cette densification des espaces urbains se décline de la façon suivante :

- des logements présentant une taille moyenne des parcelles de 1000 m².

Sur une période de 10 ans, il sera donc nécessaire de prévoir environ 5,8 ha de terrains ouverts à l'urbanisation, en superficie brute (part des réseaux et voiries inclus).



Quelques définitions :

Renouvellement urbain : le renouvellement urbain désigne l'ensemble des transformations relatives à des constructions existantes permettant la production de nouveaux logements.

Sur une période de 10 ans, il sera donc nécessaire de prévoir environ 5,8 ha de terrains ouverts à l'urbanisation. Ces 5,8 ha se répartiront au sein :




- de divisions parcellaires dans la zone urbaine du bourg,
- de dents creuses,
- de grands terrains d'extension urbaine.

Afin de maîtriser au mieux l'urbanisation du territoire et la consommation de l'espace, la commune se dotera d'outils lui permettant la maîtrise du foncier (droit de préemption urbain...).

4 SYNTHÈSE

SCHEMA DE SPATIALISATION DES ORIENTATIONS DU PADD DE LA COMMUNE DE ROQUEMAURE

Accueillir une nouvelle population au sein d'une urbanisation cohérente et économe de la ressource foncière

-  Conforter l'urbanisation au sein des zones urbaines stratégiques
-  Permettre une urbanisation modérée uniquement au travers du comblement des dents creuses
-  Limite de l'urbanisation



Autoriser uniquement les extensions modérées, les annexes des constructions existantes et le changement d'usage sur les écarts

Potentiel constructible lié au choix du scénario n°2 du projet de territoire :

5,8 ha




Conforter et permettre le développement des différentes activités économiques présentes sur le territoire

Préserver la vocation et la capacité de développement de l'espace agricole

-  Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles
-  Préserver les terres à vocation agricole

Permettre l'accueil et le développement d'activités artisanales, commerciales et de services en priorité sur les principales zones bâties sous certaines conditions

Préserver la biodiversité, les milieux et les ressources naturelles

-  Protéger les éléments de la trame verte et bleue
-  Conserver les continuités écologiques vers les territoires voisins
-  Préserver les fenêtres visuelles les plus remarquables

