

*DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE*

---

**COMMUNE DE BONREPOS RIQUET**

---

*2nde modification du  
PLAN LOCAL D'URBANISME*

---

**APPROBATION**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

---

JUSTIFIANT ET EXPLICITANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION

PIECE N°1

CABINET INTERFACES+  
2 CHEMIN DE LA SERRE  
09 600 AIGUES VIVES



MARS 2018

## **SOMMAIRE**

1.1 – REORGANISER L’OUVERTURE A L’URBANISATION DES ZONES A URBANISER .....	4
1.1.1 – Zone AU1 de Montplaisir .....	5
1.1.2 – Zone AU2 d’En Roudiès .....	6
1.2 – LES INCIDENCES ATTENDUES DE LA MISE EN PLACE DE LA SECONDE MODIFICATION.....	7
2.1 - Les modifications du tableau de répartition des zones du PLU .....	8
2.2 - Modification du règlement graphique (plan de zonage).....	9
2.3 - Modification du règlement écrit.....	11
2.4 - Modification des orientations d’aménagement et de programmation du secteur de Montplaisir.....	14
2.5 - Modification des orientations d’aménagement et de programmation du secteur d’En Roudiès.....	17

## I. Présentation de la seconde modification du PLU

Conformément à 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 l'espèce, la partie réglementaire et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU vont être modifiées.

Le territoire de Bonrepos Riquet est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) rendu opposable suite à une première modification il y a peu de temps, en 2014.

Le conseil municipal a décidé de prescrire une seconde modification du PLU dont l'objectif est de réorganiser l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de faciliter l'aménagement du secteur de Montplaisir, tout en préservant la qualité paysagère et environnementale du site.



*Localisation du site. Géoportail, Interfaces+.*

## **1.1 – Réorganiser l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser**

Le site de Montplaisir se situe à l'est du territoire communal, à l'est du centre bourg.

Le site d'En Roudiès se situe à l'ouest de la zone urbaine du village.

A ce jour, le secteur de Montplaisir est constructible grâce à une zone à urbaniser AU1 et une réserve foncière AU0. De part la faible superficie totale du secteur aménageable (5ha), l'aménagement en deux phases ne permet pas un montage financier suffisamment efficace pour retenir les aménageurs potentiels. Notons que les terrains sont en grande majorité de propriété communale et que la municipalité ne peut, par faute de moyens, réaliser elle-même l'opération d'aménagement. Le terrain n'appartenant pas à la commune est en cours d'achat par cette dernière afin d'obtenir une seule entité publique.

La zone à urbaniser AU1 et la réserve foncière AU0 ont été mises en place dans le PLU approuvé en 2014 afin de répondre à la volonté du SCOT Nord Toulousain de temporiser l'ouverture à l'urbanisation sur la commune, et de fait l'accueil des futurs habitants. En effet, le SCOT Nord Toulousain préconisait une ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 à long terme (échelle temporelle d'environ 8 ans depuis l'approbation du SCOT en 2012).

Cette opération d'aménagement doit être menée dans son ensemble (zones AU1 et AU0) de part les équipements qu'elle nécessite (assainissement collectif autonome regroupé, linéaire de voirie et réseaux divers...). Ce phasage à long terme ne permet donc pas le retour sur investissement des aménageurs qui, de fait, ne souhaitent pas investir dans l'opération.

Notons que depuis juillet 2012, date d'approbation du SCOT, la commune n'a accueilli que trois résidences d'habitations en zone urbaine (UB), dont deux depuis l'approbation du PLU, ce qui est peu vu sa localisation à proximité de Toulouse. Le marché est bien présent sur le territoire, de nombreux futurs propriétaires viennent se renseigner régulièrement en Mairie sur l'opportunité de construire. Le besoin d'ouvrir à l'urbanisation des terrains disponibles pour la construction est donc réel, c'est pourquoi la municipalité souhaite réaliser l'opération d'aménagement en priorité.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, se justifie d'une part, par le besoin d'aménagement global comme vu ci-dessus pour offrir de nouvelles possibilités constructibles sur le territoire communal, par une nouvelle déclinaison de la temporisation de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sur l'ensemble du territoire communal, et enfin par l'absence de terrains mis à la vente pour la construction actuellement (forte rétention foncière opérée par les propriétaires privés).

**Le phasage actuel du secteur de Montplaisir, AU0 et AU1 dans le PLU en vigueur, est remplacé par un seul secteur AU1.**

Le secteur d'En Roudiès est également classé, actuellement, en zone AU1, sur une superficie de 0,75ha (*confer ci-dessous, la superficie de la zone changera suite à la modification du PLU*). **Cette modification du PLU permet de modifier le phasage initial AU0/AU1 de l'ensemble du PLU en le remplaçant par un phasage AU1/AU2 applicable aux deux zones à urbaniser bien distinctes (AU1, zone à urbaniser n°1 : Montplaisir ; AU2, zone à urbaniser n°2 : En Roudiès).**

**De fait, la temporalisation de l'ouverture à l'urbanisation demandée par le SCOT reste de vigueur, mais désormais à l'échelle des deux secteurs de développement et non uniquement du secteur de Montplaisir.**

La temporisation n'est plus définie par la partie réglementaire du PLU (règlements graphique et écrit – zones AU1 et AU0), mais par la mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Sur le secteur de Montplaisir, la mise en œuvre de l'opération (approbation et opposabilité de la modification du PLU, études, permis d'aménager avec avis de l'ABF, épuisement du délai de recours, permis de construire des lots), la réalisation des équipements et la vente des premiers lots seront réalisées dans une échelle temporelle menant à 2020, ce qui correspond aux premières attentes du SCOT Nord Toulousain. Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation sont complétées d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation qui énonce que la zone AU2 d'En Roudiès pourra être ouverte à l'urbanisation après 2020 et uniquement lorsque la zone AU1 de Montplaisir aura atteint 80% d'actes notariés de vente des lots.

### **1.1.1 –Zone AU1 de Montplaisir**

Le secteur de Montplaisir représente une superficie de 5 hectares sur des parcelles en majorité de propriété communale (n°558-ancienne 180, 181, 182). La partie constructible de la parcelle n°183 est en cours d'achat par la municipalité afin d'obtenir une entité foncière publique harmonieuse.

Il se situe à flanc de vallon et est suffisamment desservi par l'ensemble des réseaux publics en limite de la zone : voirie, électricité et eau potable. Il existe une ligne électrique moyenne tension en surplomb du terrain, qu'il conviendra si besoin, de déplacer ou d'enterrer une fois l'ensemble du projet étudié. En accord avec le Conseil Départemental de la Haute Garonne, l'accès unique se fera à partir d'un ouvrage de connexion sécurisé sur la route départementale n°45.

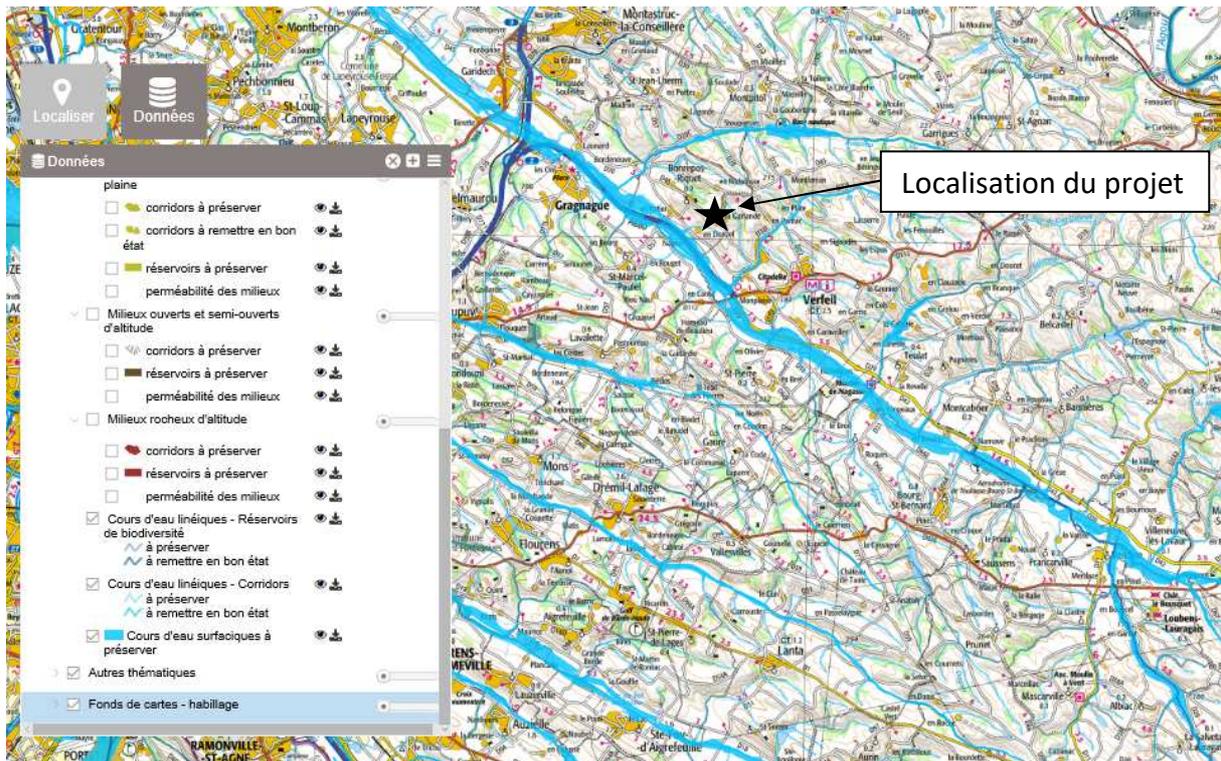
Le projet consiste en l'accueil de résidences, il est similaire à celui énoncé dans le PLU en vigueur.

La densité attendue sur la zone est d'environ 7 logements par hectare, soit 35 à 39 lots. L'abaissement du taux de densification (49 lots étaient attendus initialement) est compensé par l'accroissement de densification de la zone AU2 d'En Roudiès (actuellement zone AU1 d'En Roudiès) opéré grâce au transfert de parcelle n°A233 de la zone UB vers la zone AU (confer ci-dessous). De plus, certains propriétaires de parcelles constructibles en zone UB ont l'objectif de diviser leur parcelle afin de réduire la superficie constructible par lot, ce qui augmente de fait la densité prévue en zone UB dans le PLU initial. Une estimation a été calculée, de 7 à 10 divisions parcellaires supplémentaire seraient envisageables. De ce fait, la densité globale sera préservée, la fourchette basse de 6 logements par hectare est respectée pour l'ensemble de la commune.

L'emplacement réservé n°1, mis en place pour la canalisation de collecte des eaux usées traitées vers le réseau collecteur est déplacé afin de prendre en compte la topographie du milieu récepteur. Sa longueur est désormais de 254m et sa superficie est de 762m<sup>2</sup>.

Données environnementales :

- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) approuvé en décembre 2014. Le projet n'est pas contenu dans les réservoirs ou corridors de biodiversité identifiés le long du Girou et ses affluents.



Extrait du SRCE et localisation du projet. Source : mypigeo.

- Le territoire communal ne compte aucun site environnemental d'intérêt patrimonial (site Natura 2000, ZNIEFF...).
- **Les espaces boisés.** La modification n'a pas d'incidences sur les espaces boisés, elle n'engendre aucune réduction de ces espaces. La zone de Montplaisir comprend un espace boisé classé, il est conservé.

### 1.1.2 – Zone AU2 d'En Roudiès

Le secteur d'En Roudiès concerne une partie de la parcelle n°400, de propriété privée.

Afin de renforcer la densité des logements à l'hectare sur le village, la partie de la parcelle constructible n°233 section A, adjacente à la zone AU1 du PLU actuel (future zone AU2 suite à l'opposabilité de la modification), est intégrée dans le périmètre de la future zone AU2 d'En Roudiès. Le nouvel objectif de densité à l'intérieur de la zone est de 8 logements à l'hectare, au lieu de 5,33 actuellement.

La nouvelle superficie de la zone AU2 d'En Roudiès est de 1ha (7500m<sup>2</sup>+2500m<sup>2</sup>).

De plus, la bande d'accès à la zone située sur la parcelle n°400 est rajoutée au périmètre de la zone à urbaniser (en lieu et place de la zone urbaine UB) afin d'assurer la desserte de la zone à urbaniser.

La nouvelle superficie de la zone AU2 d'En Roudiès est donc de 1.05ha (7500m<sup>2</sup>+2500m<sup>2</sup>+500m<sup>2</sup>).

**Le périmètre de la future zone AU2 est donc recalé, sans accroissement de superficie constructible. Il s'agit d'une évolution en reversant une parcelle d'une zone constructible (U) à une autre (AU).**

## ***1.2 – Les incidences attendues de la mise en place de la seconde modification***

Les incidences environnementales et agricoles sont similaires à celles énoncées dans le PLU en vigueur, la modification n'augmentant pas la superficie constructible.

La modification n'a pas d'incidences sur les espaces forestiers. Elle n'engendre aucune réduction des espaces boisés de qualité.

La parcelle du projet n'est traversée par aucun réseau hydrographique. La mise en place du bassin d'orage permettra de réduire le débit d'entrée des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les incidences paysagères sont positives car les orientations d'aménagement et de programmation sont affinées (bande de recul des constructions au nord et au sud, préservation de l'espace boisé central de qualité...).

La modification ne crée pas de nuisance supplémentaire et nouvelle.

## II. Les changements des pièces du PLU

Cette seconde modification du PLU entraîne les évolutions des pièces suivantes :

- Le tableau de répartition des zones du PLU, intégré au rapport de présentation.
- Le règlement graphique.
- Le règlement écrit.
- Les orientations d'aménagement et de programmation.

Ainsi, les autres pièces du PLU ne sont pas concernées par la procédure (Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Annexes).

### 2.1 - Les modifications du tableau de répartition des zones du PLU

#### Tableaux de répartition des zones du PLU avant la modification n°2 du PLU

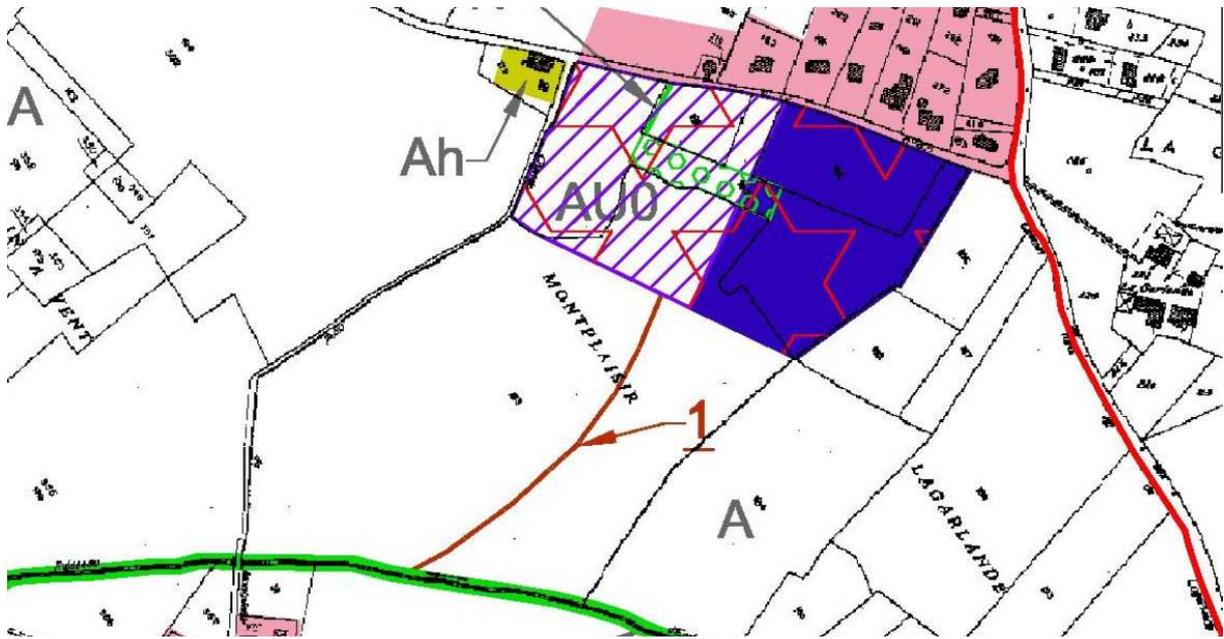
Dénomination de la zone	Superficie en hectare	Superficie en pourcentage (%)	Superficie à urbaniser en hectare	Potentiel minimum nouveaux logements	Potentiel minimum nouveaux habitants (2,5 pers/log)
UA	3,10	0,54	0,51	0	0
UB	28,00	4,92	4,53	14	34
AU0	2,50	0,44	2,50	23	58
AU1	3,25	0,57	3,25	26	65
N	19,69	3,46	0,00	0	0
N1	27,83	4,89	0,00	0	0
N2	0,95	0,17	0,00	0	0
Ah	4,69	0,82	0,00	0	0
Ap	3,25	0,57	0,00	0	0
A	475,74	83,61	0,00	0	0
<b>Total</b>	<b>569,00</b>	<b>100,00</b>	<b>10,79</b>	<b>63,00</b>	<b>157</b>

Tableau de répartition des zones issu de la modification n°1 du PLU

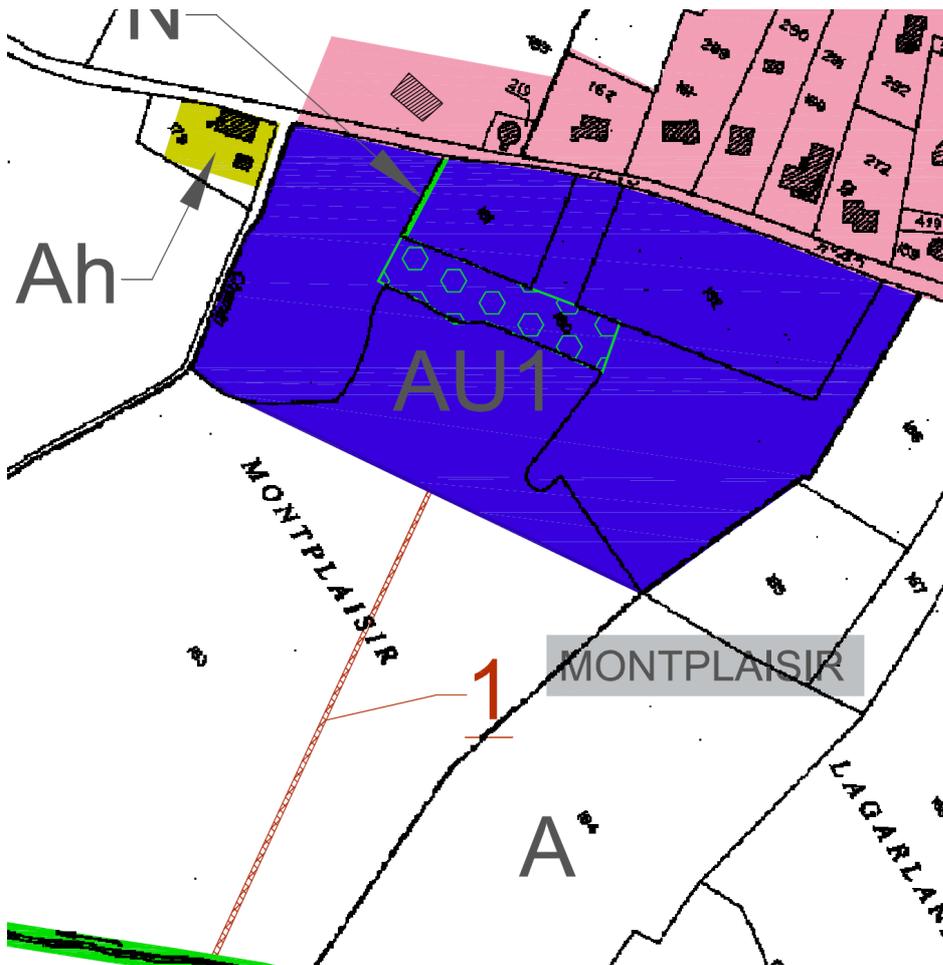
#### Tableaux de répartition des zones du PLU après la modification n°2 du PLU

Dénomination de la zone	Superficie en hectare	Superficie en pourcentage (%)	Superficie à urbaniser	Potentiel minimum nouveaux logements	Potentiel minimum nouveaux habitants (2,5 pers/log)
UA	3,10	0,54	0,51	0	0
UB	27,70	4,87	4,28	20	50
AU1	5,00	0,88	5,00	35	88
AU2	1,05	0,18	1,05	8	20
N	19,69	3,46	0,00	0	0
N1	27,83	4,89	0,00	0	0
N2	0,95	0,17	0,00	0	0
Ah	4,69	0,82	0,00	0	0
Ap	3,25	0,57	0,00	0	0
A	475,74	83,61	0,00	0	0
<b>Total</b>	<b>569,00</b>	<b>100,00</b>	<b>10,84</b>	<b>63</b>	<b>158</b>

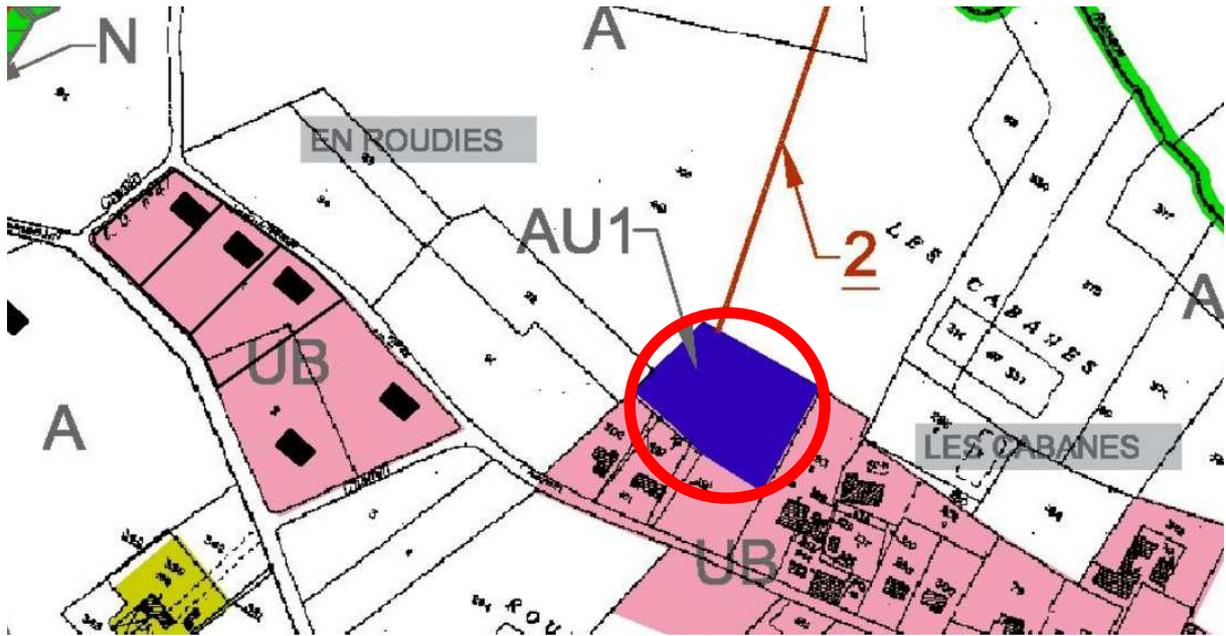
## 2.2 - Modification du règlement graphique (plan de zonage)



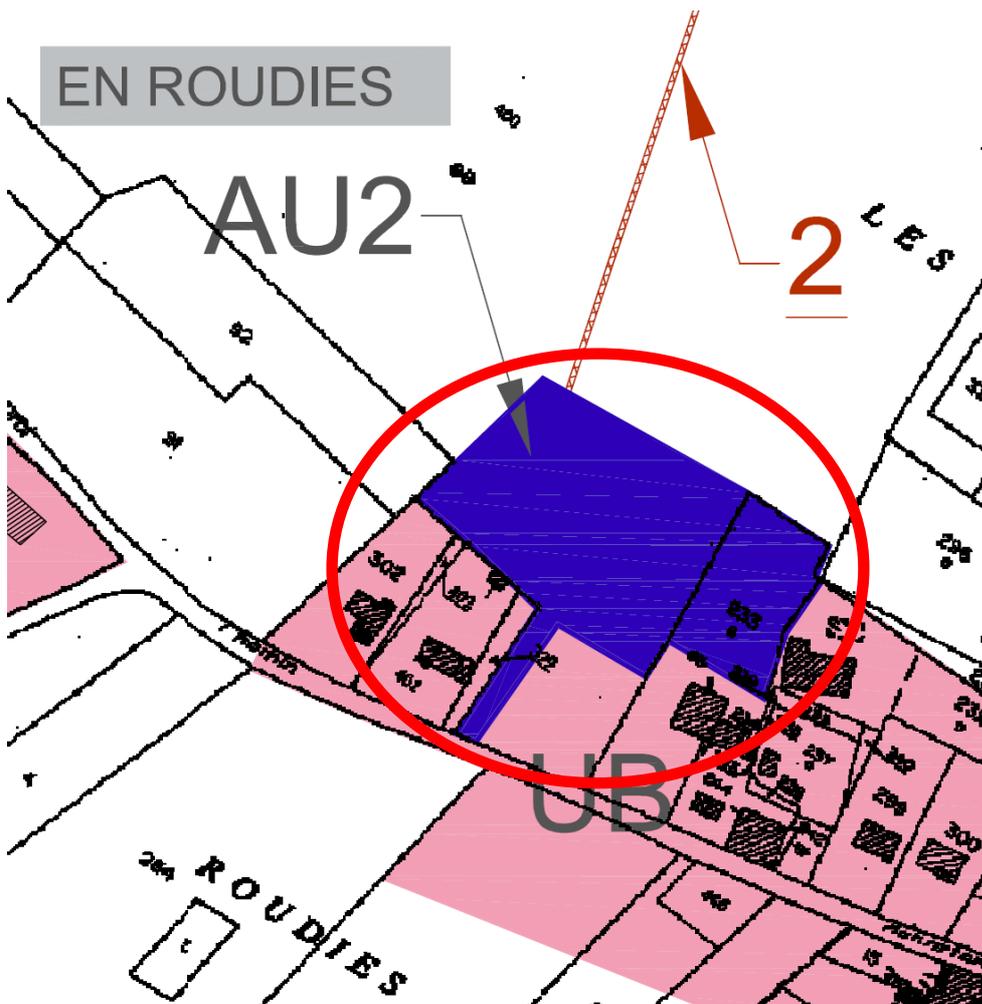
▲ Extrait zonage PLU en vigueur : Zones AU0 et AU1 de Montplaisir ; ER n°1



▲ Extrait zonage PLU suite à la modification n°2 : Zone AU1 de Montplaisir ; ER n°1



▲ Extrait zonage PLU en vigueur : Zone AU1 d'En Roudiès



▲ Extrait zonage PLU suite à la modification n°2 : Zone AU2 d'En Roudiès

### **2.3 - Modification du règlement écrit**

Notons que le règlement écrit de la zone à urbaniser (AU) est existant, il ne sera donc qu'adapté par la modification (zone AU n°1 et zone AU n°2).

Les modifications apportées au règlement sont nécessaires afin de permettre la traduction réglementaire du projet. Certaines modifications, de portée générale à l'ensemble de la commune, sont reprises dans les autres zones urbaines et à urbaniser (U et AU) afin d'assurer une cohérence sur l'ensemble du territoire.

⇒ **Modification des articles suite à la recodification du code de l'urbanisme.**

⇒ **Modification de l'article 1 occupations et utilisations du sol interdites des zones UA, UB et AU**

Version avant la modification :

- ...
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'implantation des constructions.
- ...

Version après la modification :

- ...
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'implantation des constructions et des voiries et réseaux divers.
- ...

⇒ **Modification de l'article 2 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières de la zone AU**

Comme demandé dans le SCOT Nord Toulousain, le règlement de la zone à urbaniser de Montplaisir prescrit un taux de création de logements sociaux de 25%. Il énonce que « l'opération d'ensemble doit respecter un pourcentage minimum de 25% de logements locatifs sociaux ». Ce pourcentage fait suite à une erreur d'appréciation, la commune de Bonrepos Riquet n'étant pas classée en commune pôle (absence d'école, de commerces de proximité, de transport en commun). Le taux de création de logements sociaux de 10% est quant à lui crédible et sera inscrit dans le règlement écrit sans être obligatoire. Dans le cas où aucun bailleur public ne serait intéressé pour concrétiser cette opération de 4 logements sociaux, les lots réservés initialement à cet effet pourraient être mis à la vente vers des particuliers dans le but d'éviter un enrichissement des parcelles.

A noter que l'information de réaliser les logements locatifs sociaux sur cette zone est supprimée du règlement graphique.

Version avant la modification :

**En zone AU1 de Montplaisir :**

...

Au titre de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme, l'opération d'ensemble doit respecter un pourcentage minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Version suite à la modification :

**En zone AU1 de Montplaisir :**

...

L'opération d'ensemble doit respecter un pourcentage de 10% de logements à caractères sociaux si possible.

⇒ **Modification de l'article 3 accès et voirie de la zone AU**

Afin de ne pas brider les porteurs de projets de la zone AU1 de Montplaisir et adapter la voirie de desserte au projet et besoin, la municipalité ne souhaite plus règlementer la largeur de la future voirie de desserte à 10m. Le plan topographique inséré dans les orientations d'aménagement et de programmation permet de visualiser la difficulté d'appliquer un métré unique à l'ensemble de la zone sans avoir recours pour y répondre aux déblais, enrochements ou remblais importants.

Version avant la modification :

...

2) Voirie nouvelle :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
  - à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
  - aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ;
  - aux dispositions du règlement d'assainissement pluvial.
  
- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :  
En zone AU1 de Montplaisir :
  - largeur minimale de la chaussée 5 mètres,
  - largeur minimale de la plateforme 10 mètres.

Version après la modification :

**En zone AU1 de Montplaisir :**

...

2) Voirie nouvelle :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
  - A l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
  - Aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile.
  - Aux dispositions du règlement d'assainissement pluvial.

⇒ **Modification de l'article 4 desserte par les réseaux des zones UA, UB et AU**

Afin d'anticiper le relevé éventuel des déchets urbains au porte à porte, cet article sera simplifié.

Version avant la modification :

...

#### 4) Collecte des déchets urbains

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

#### Version après la modification :

...

#### 4) Collecte des déchets urbains

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte.

### ⇒ **Modification de l'article 6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone AU**

#### Version avant la modification :

1- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 13 mètres minimum de l'axe du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés.

...

#### Version suite à la modification :

##### **En zone AU1 de Montplaisir :**

1- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 5 mètres minimum de la limite du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés.

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 13 mètres minimum de la bordure publique de la route départementale n°45.

...

### ⇒ **Modification de l'article 10 hauteur des constructions de la zone AU**

Afin de préserver l'ouverture visuelle et assurer l'intégration des constructions au paysage global, les hauteurs des constructions sont limitées dans la zone AU de Montplaisir.

#### Version avant la modification :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.

#### Version suite à la modification :

##### **En zone AU1 de Montplaisir :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux.

En bordure de la RD 45, les faitages ne doivent pas dépasser 1 mètre du niveau zéro de la voirie. La hauteur maximale des constructions en bordure de la RD 45 est de 5 mètres au faîtage.

En dehors de la bordure de la RD 45, la hauteur maximale des constructions au faîtage est de 8 mètres, sans pouvoir dépasser 1 mètre du niveau zéro de la RD 45.

##### **En zone AU2 d'En Roudiès :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.

⇒ **Modification de l'article 12 stationnement des véhicules de la zone AU**

Dans le souci d'éviter le stationnement anarchique à l'intérieur de la zone, en supplément des poches de stationnements prévues dans l'aménagement, le règlement instaure un nombre de places de stationnement minimal (et non limité).

Version avant la modification :

1) Habitations :

- 1 place de stationnement par logement social au titre de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme.
- 2 places de stationnement pour tout autre type de logement.

Version suite à la modification :

1) Habitations :

- 1 place de stationnement par logement social (HLM, conventionnement ANAH, Etat...).
- 2 places minimum de stationnement pour tout autre type de logement.

**2.4 - Modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur de Montplaisir**

⇒ **Modification du taux de création de logements sociaux**

Afin d'harmoniser les différents pièces du PLU, en l'espèce le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation, le taux de création de 10% de logements sociaux en lieu et place de 25% est modifié dans les orientations d'aménagement et de programmation. Environ 4 logements à caractère social pourront être réalisés.

Version avant la modification :

...

- Pour chaque opération d'ensemble il est attendu :
  - une densité des constructions de 9 logements à l'hectare,
  - une production de 25% de logements locatifs sociaux.

Version suite à la modification :

...

- Il est attendu :
  - Une densité minimale des constructions de 7 logements à l'hectare, soit environ 35 à 39 logements.
  - Si possible, une production de 10% de logements sociaux, soit 4 logements. Le terme « si possible » est ici employé car à ce jour, aucun bailleur social n'a validé la prise en charge de ces logements. A noter que la topographie n'étant pas plane, l'équilibre financier sera plus difficile à atteindre.

⇒ **Rajout de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

La temporalisation de l'accueil des nouvelles constructions demandée par le SCOT Nord Toulousain sera mentionnée dans les orientations d'aménagement et de programmation en lieu et place du règlement graphique (suppression de la zone AU0 correspondant à une réserve foncière).

Version suite à la modification :

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation énoncera que la zone AU2 d'En Roudiès pourra être ouverte à l'urbanisation uniquement lorsque la zone AU1 de Montplaisir aura atteint 80% d'ouverture de chantier.

⇒ **Rajout du plan topographique et d'une coupe nord sud**

Les orientations d'aménagement et de programmation en place stipulent que « Toutes les constructions devront s'adapter au terrain naturel ». Afin de visualiser les courbes de niveaux, le plan topographique est rajouté.

⇒ **Entrée unique, largeur de la voirie de desserte et rajout de l'espace public**

L'entrée unique devra assurer une absence de risques à l'intersection avec la route départementale n°45, ainsi qu'une pente de voirie interne correcte. De plus, afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée du site, un espace public végétalisé devra être réalisé.

La voirie de desserte devra comporter une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres pour les voies en double sens et d'au minimum 3,5 mètres pour les voies à sens unique.

En cas d'impasses en terminaison de la voirie de desserte, des aires de retournement devront être créées.

⇒ **Complément à la zone enherbée en limite nord**

Dans le but de préserver la qualité paysagère du site depuis la route départementale n°45 et depuis la plaine du Girou, une bande enherbée en limite nord de la zone était demandée. Cette bande enherbée fait l'objet de plus de détails (recul des constructions depuis la route départementale n°45 de 13 mètres et choix des clôtures dans le règlement).

Version avant la modification :

- Recul des constructions par rapport à la limite publique de la RD 45, laissant une bande enherbée de 13 mètres.

Version suite à la modification :

- Un recul des constructions de 13 mètres par rapport à la RD 45, créera une bande végétalisée comprenant les clôtures uniformisées et les jardins des constructions situées en dessous (au-delà des 13 m), afin d'assurer l'unité paysagère de l'ensemble depuis la RD 45. Rappelons que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

⇒ **Rajout d'une zone de recul des constructions en limite sud**

Afin de préserver la qualité paysagère du site depuis la vallée du Girou, un recul des constructions est demandé vis-à-vis de la limite sud de la zone.





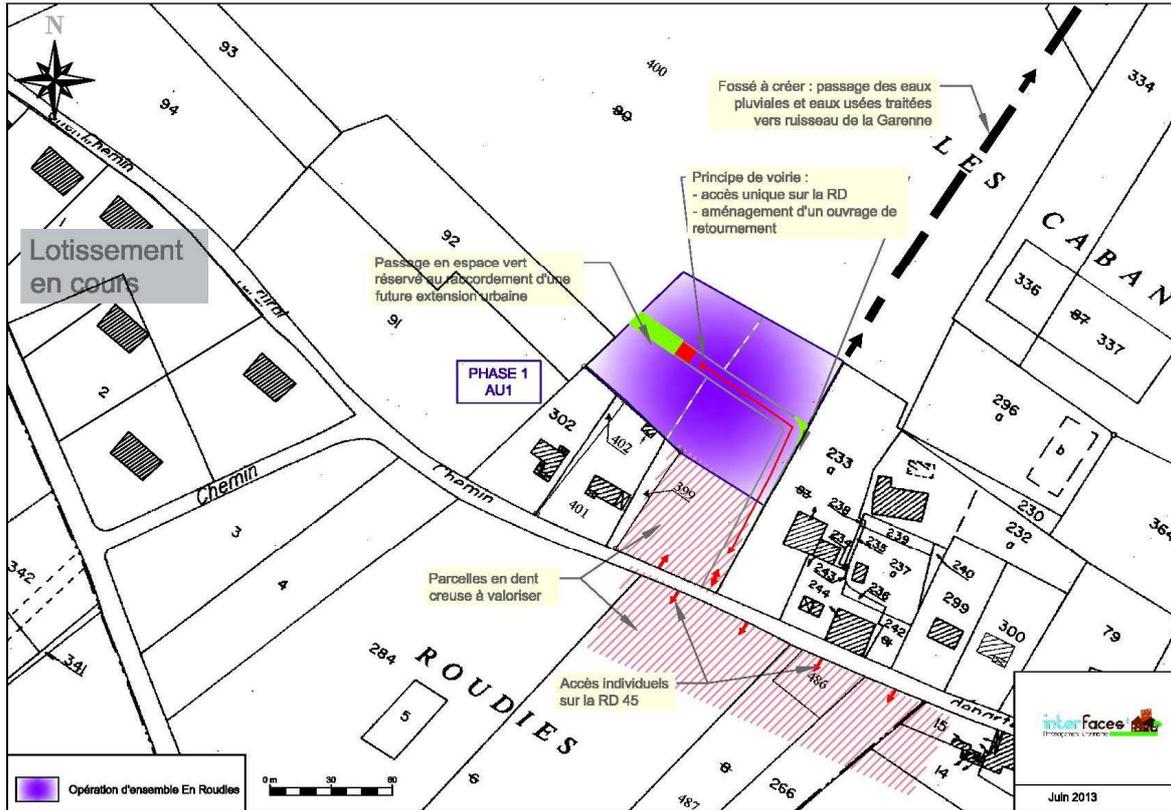
#### LEGENDE

-  Espaces boisés de loisirs et de détente, à renforcer si besoin pour la qualité du site
-  Cheminements doux traversants la zone et connectés à celui projeté par la municipalité vers le domaine du château de Bonrepos Riquet
-  Zone technique, bassin des eaux de pluie et station de traitement des eaux usées
-  Espace public végétalisé, un seul accès à la zone afin de sécuriser l'intersection avec la RD45.

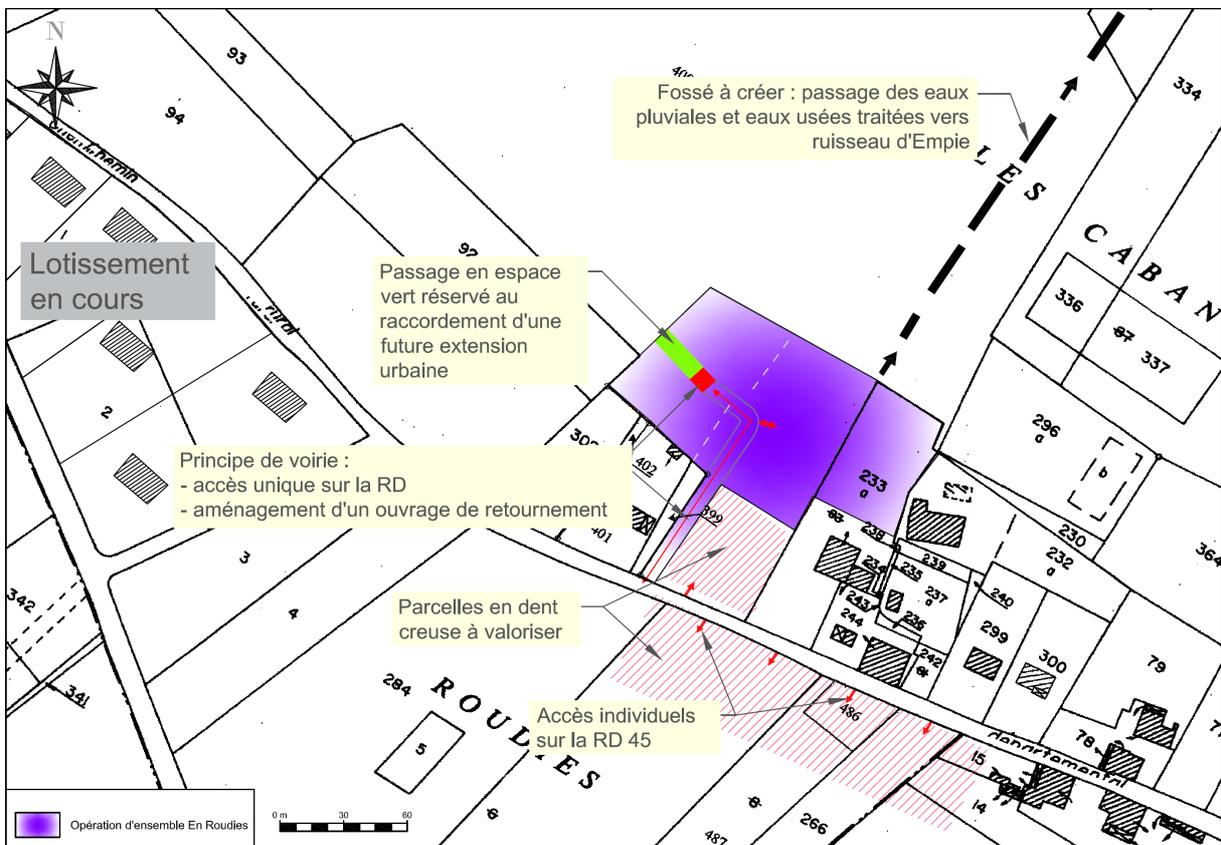
▲ Extrait des orientations d'aménagement et de programmation suite à la modification n°2

### **2.5 - Modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur d'En Roudiès**

*Les OAP de la zone à urbaniser d'En Roudiès sont modifiées afin de prendre en compte le nouveau périmètre (parcelle n°233 et l'accès sur la parcelle n°400) et la modification du schéma d'aménagement avec la localisation du nouvel accès sur la parcelle n°400.*



▲ Extrait des orientations d'aménagement et de programmation du PLU en vigueur.



▲ Extrait des orientations d'aménagement et de programmation suite à la modification n°2