PLU

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION PLU

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de VIEILLE-TOULOUSE

7.2 PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Prescrit le 6 février 2013

Arrêté le 8 juillet 2016

Approuvé le 27 mars 2017

Mairie

12 rue du Village

31320 Vieille–Toulouse

Tel : 05 61 73 32 23

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

REPONSES DE LA COMMUNE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIF A LA REVISION DU POS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLU

4 RESERVES :

1) Intégrer au projet les objectifs chiffrés de production de logements locatifs sociaux (LLS) dans le respect des engagements fixés par le PLH et le SCOT ;

Comme formulé en réponse aux réserves du SMEAT et de la DDT, les projets de règlement écrit et de rapport de présentation sont modifiés afin d'intégrer des dispositions permettant de produire 10% de logement locatif social à l'échelle du PLU, soit 12 logements.

L'article 2 du projet de règlement écrit des zones UA, UAa et UAb, UAb2 UB, UC, AU et AU0 est complété par la mention suivante :
« Toute opération d'ensemble de plus de cinq logements devra intégrer au moins un logement aidé. Un logement aidé sera exigé par tranche de cinq logements supplémentaires. »

Le projet de rapport de présentation est complété pour démontrer que le projet de PLU est conforme aux dispositions du SCoT et du PLH concernant les logements locatifs sociaux et que les outils mis en place répondent à l'objectif de production de 10%.

Modifications:

Pièce 4.1 – Article 2 de la zone UA (Page 11 du Projet de Règlement Ecrit)

2- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Dans les secteurs UAb et UAb1 couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intitulée « Borde Haute » intégrée au PLU, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles font partie d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et sous condition d'être compatibles avec l'OAP.
- Dans les secteurs UA, UAa et UAb, UAb2 toute opération d'ensemble de plus de cinq logements devra intégrer au moins un logement locatif aidé. Un logement locatif aidé sera exigé par tranche de cinq logements supplémentaires.

Pièce 4.1 – Article 2 des zones UB (Page 21 du Projet de Règlement Ecrit), UC (Page 31 du Projet de Règlement Ecrit), AU (Page 41, du Projet de Règlement Ecrit) et AU0 (Page 45 du Projet de Règlement Ecrit)

2- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Toute opération d'ensemble de plus de cinq logements devra intégrer au moins un logement locatif aidé. Un logement locatif aidé sera exigé par tranche de cinq logements supplémentaires.

Pièce 1 – Partie B4 – Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme (pages 239 du projet de Rapport de Présentation)

- **Diversification du logement et mixité sociale :**

La prescription n°58 du SCoT GAT fixe un objectif de production d'au moins 10% de logements locatifs sociaux (LLS) pour les communes situées en territoire de développement

mesuré et non soumises à l'article 55 de la loi SRU. Le projet de PLU c'est fixé un objectif de production pour la période 2016-2030 de 120 logements, portant le nombre de LLS à 12.
Les dispositions prises dans le projet de PLU, en imposant aux opérations d'ensemble de plus cinq logements, un logement locatif aidé minimum, et un en plus par tranche de cinq logements supplémentaires, permettront de répondre à cet objectif avec la production de 12 à 15 logements locatifs aidés d'ici 2030.
La répartition des logements aidés sur le territoire communal se fera principalement sur les zones en assainissement collectif et proche de la centralité.

Zones UA	Entre 3 et 4 logements
Zone UB	Entre 2 et 3 logements
Zone AU	Entre 7 et 8 logements

Pièce 1 – Partie B4 – Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme (pages 241 du projet de Rapport de Présentation)

1.4. Articulation avec le Plan Local de l'Habitat

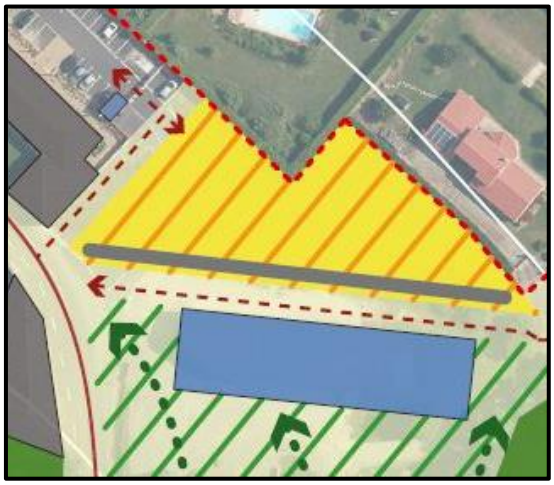
Sur la commune de Vieille Toulouse, la production de logement a été définie dans le PADD entre 7 et 9 logements/an. Cet objectif s'inscrit totalement dans l'objectif mutualisé.
Du point de vue qualitatif, l'objectif inscrit dans le PADD, et traduit dans les pièces réglementaires, est de permettre la diversification progressive du parc de logement, en favorisant des logements plus petits qu'actuellement constatés. Cela est d'ailleurs un des objectifs de l'étude sur le centre village.
Enfin les dispositions prisent dans le projet de PLU permettront la production de 12 à 15 logements locatifs aidés, répondant à l'objectif mutualisé pour le groupe de territorialisation des « Coteaux Sud 1 ».

2) Intégrer dans les règlements écrit et graphique, les servitudes de Borde-Haute ;

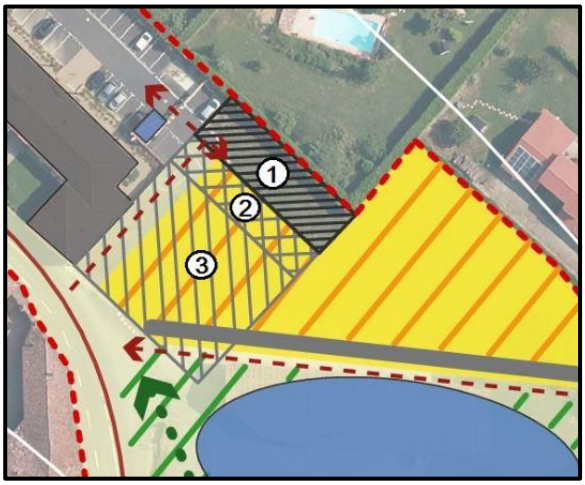
Comme formulé dans le mémoire de réponse au procès-verbal de synthèse, la commune prend acte des servitudes mises à jour sur la parcelle AC 342 et les reporte sur l'OAP Borde-haute et dans le règlement écrit.

Modifications:

Pièce 3 – Secteur Borde-Haute (Page 5 du Projet d'OAP)



Projet de PLU arrêté



Projet de PLU pour Approbation

Pièce 4.1 – Article 1 de la zone UA (Page 11du Projet de Règlement Ecrit)

Dans le périmètre délimité par la « zone 1 » figurant sur l'OAP « Borde Haute », toute nouvelle construction est interdite (zone non aedificandi).

Pièce 4.1 – Article de la zone UA (Page 15 du Projet de Règlement Ecrit)

Toutefois, dans la « zone 2 » qui figure dans l'OAP « Borde Haute », les constructions ne peuvent excéder 2.50 m sous sablière et 3.30 m hors tout.

Toutefois, dans la « zone 3 » qui figure dans l'OAP « Borde haute », les constructions ne peuvent excéder 3.66 m sous sablière et 5.80 m hors tout

3) Préciser dans le règlement écrit le bon niveau de végétalisation aux abords du bâtiment de la Fondation Marie, et de la limitation de l'artificialisation ;

Comme évoqué dans le mémoire de réponse de la commune au procès-verbal de synthèse, le classement des bois du parc de l'ancienne Fondation Marie, non répertoriés dans l'étude menée par le CRPF qui a servi de référence pour le projet de PLU, viendrait remettre en cause la logique globale des EBC sur le territoire communal. De plus, ce classement empêcherait la réhabilitation végétale de cet espace qui accueillera, à terme, un parcours de santé aux thématiques culturelles et environnementales.

Néanmoins la commune s'est assurée du maintien d'un bon niveau de végétalisation sur cette zone dans son projet de règlement écrit.
Il précise pour les zones N dans son article 13 que :
- Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.
- Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement. Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.
De plus, le zonage Nf (5300m^2) est prévu afin d'encadrer au plus près la réhabilitation (démolition/reconstruction) du bâti de l'ancienne fondation Marie dans un projet qui s'étend sur une superficie de plus de 12 hectares, classés en N (inconstructible).

En réponse à la réserve du commissaire enquêteur, la commune souhaite aller plus loin et modifie le projet de règlement afin d'imposer les revêtements perméables pour les aires de stationnement en Zone N.

Modifications :

Pièce 4.1 – Article 13 de la zone N (Page 53 du Projet de Règlement Ecrit)

3- Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.
Les aires de stationnement devront ~~favoriser la mise en œuvre~~ présenter des revêtements perméables.

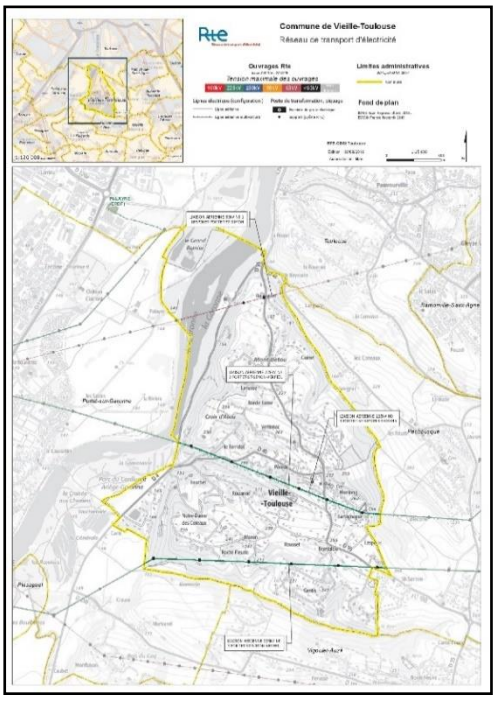
4) Intégrer au PLU la note d'information de RTE et modifier le règlement cartographique et la liste des servitudes ;

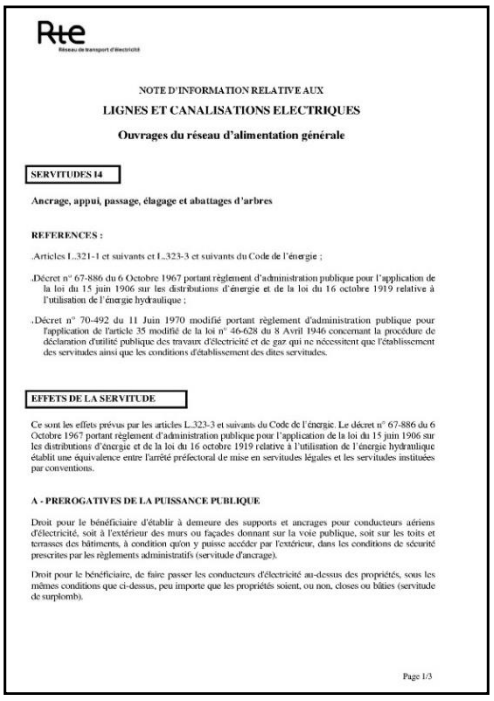
Comme précisé en réponse à la recommandation de RTE, le plan de localisation et la note d'information relative aux servitudes I4 est intégré en annexe du PLU (pièce 5.2.1). Celles-ci figurent déjà au règlement graphique du projet de PLU.

De plus, la commune modifie son projet de règlement écrit pour les zones UA, UB et UC afin de prendre en compte ces contraintes, sous forme de recommandation, et limiter leurs impacts sur les habitations.

<u>Modifications:</u>

Pièce 5.2.1 – Servitude I4 (Projet de liste des Servitudes d'Utilité Publique)





Rte

NOTE D'INFORMATION RELATIVE AUX

LIGNES ET CANALISATIONS ELECTRIQUES

Ouvrages du réseau d'alimentation générale

SERVITUDES I4

Ancrage, appui, passage, élagage et abattages d'arbres

REFERENCES :

.Articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie ;

.Décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique ;

.Décret n° 70-492 du 11 Juin 1970 modifié portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 Avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes.

EFFETS DE LA SERVITUDE

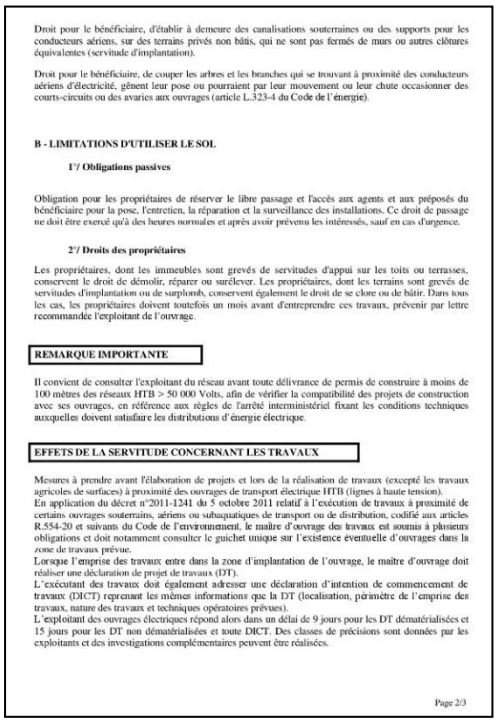
Ce sont les effets prévus par les articles L.323-3 et suivants du Code de l'énergie. Le décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique établit une équivalence entre l'arrêté préfectoral de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par conventions.

A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient, ou non, closes ou bâties (servitude de surplomb).

Page 1/3



Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation).

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (article L.323-4 du Code de l'énergie).

B - LIMITATIONS D'UTILISER LE SOL

1°/ Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents et aux préposés du bénéficiaire pour la pose, l'entretien, la réparation et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'à des heures normales et après avoir prévenu les intéressés, sauf en cas d'urgence.

2°/ Droits des propriétaires

Les propriétaires, dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses, conservent le droit de démolir, réparer ou surélever. Les propriétaires, dont les terrains sont grevés de servitudes d'implantation ou de surplomb, conservent également le droit de se clore ou de bâtir. Dans tous les cas, les propriétaires doivent toutefois un mois avant d'entreprendre ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'exploitant de l'ouvrage.

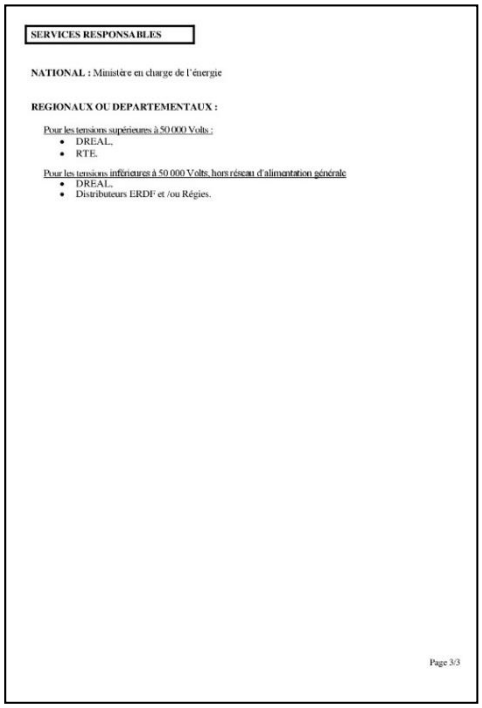
REMARQUE IMPORTANTE

Il convient de consulter l'exploitant du réseau avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 mètres des réseaux HTB > 50 000 Volts, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

EFFETS DE LA SERVITUDE CONCERNANT LES TRAVAUX

Mesures à prendre avant l'élaboration de projets et lors de la réalisation de travaux (excepté les travaux agricoles de surfaces) à proximité des ouvrages de transport électrique HTB (lignes à haute tension).
En application du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, codifié aux articles R.554-20 et suivants du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage des travaux est soumis à plusieurs obligations et doit notamment consulter le guichet unique sur l'existence éventuelle d'ouvrages dans la zone de travaux prévue.
Lorsque l'emprise des travaux entre dans la zone d'implantation de l'ouvrage, le maître d'ouvrage doit réaliser une déclaration de projet de travaux (DT).
L'exécutant des travaux doit également adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) reprenant les mêmes informations que la DT (localisation, périmètre de l'emprise des travaux, nature des travaux et techniques opératoires prévues).
L'exploitant des ouvrages électriques répond alors dans un délai de 9 jours pour les DT dématérialisées et 15 jours pour les DT non dématérialisées et toute DICT. Des classes de précisions sont données par les exploitants et des investigations complémentaires peuvent être réalisées.

Page 2/3



SERVICES RESPONSABLES

NATIONAL : Ministère en charge de l'énergie

REGIONAUX OU DEPARTEMENTAUX :

<u>Pour les tensions supérieures à 50 000 Volts :</u>
- DREAL,
- RTE.

<u>Pour les tensions inférieures à 50 000 Volts, hors réseau d'alimentation générale</u>
- DREAL,
- Distributeurs ERDF et /ou Régies.

Page 3/3

Pièce 4.1 – Article 2 des zones UA, UB et UC (Pages 11, 21, 31du Projet de Règlement Ecrit)

Un recul de 15 m de part et d'autre des lignes haute tension (servitudes I4 figurant en annexe n°5.2.1 du PLU) est recommandé pour toute construction nouvelle.

2 RECOMANDATIONS :

1) Intégrer au projet une analyse des moyens visant à protéger l'espèce Sylvia Borin (la Fauvette des Jardins).

Le projet de rapport de présentation dresse, dans la partie « Evaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU » (page 283), les mesures de réduction visant à réduire autant que possible la durée, l'intensité et l'étendue des impacts du projet notamment en adaptant les modalités techniques de conception du projet.

La mesure d'évitement n°2 a pour objectif d'empêcher la destruction d'individus et de l'habitat de la Fauvette des jardins. Présente principalement dans une partie de la zone AU du projet de PLU (secteur Monglong), la mesure impose un espace tampon de 5 à 10 m autour de l'habitat vital de l'espèce.

Lorsque le secteur AU sera ouverte à l'urbanisation (après 2020), la commune intègrera cette mesure au règlement écrit et graphique de la zone.

2) Persévérer dans les projets volontaristes en matière d'infrastructures (voiries, trottoirs, voies piétonnes, accès transports en commun, etc.), et sur les besoins en stationnement des vélos, etc.

Comme précisé dans son mémoire de réponse au procès-verbal de synthèse, la commune a pleinement conscience du niveau des infrastructures présentes sur le territoire de Vieille-Toulouse et fait de cette thématique une de ses priorités, afin de combler les déficits constatés.
Depuis 2014, la commune a aménagé plusieurs chemins piétonniers (Amphores, Lespinasse, Pigeonnier…) et créé les parkings de la Mairie et de l'Eglise avec l'ajout de places supplémentaires.
De plus, la commune étudie et réalisera différents aménagements au cours de l'année 2017 :

- depuis le 23 janvier 2017, des chicanes provisoires ont été installées, pour une période test de 2 mois, entre le n°13 et le n°21 de la rue du Village, afin de ralentir la circulation sur ce tronçon. Après validation des riverains et constat d'une amélioration tangible, l'aménagement sera réalisé de façon définitive.
- l'aménagement de trottoirs et la réfection du chemin de l'Ariège
- l'étude avec le SICOVAL pour l'aménagement du chemin des crêtes.
- la restauration du parking vélo à proximité de l'école.
- ouverture des chemins ruraux de Bayssade et de Gentis aux piétons.

A l'échelle du PLU, la commune a prescrit sur le chemin des Canabières l'emplacement réservé n°2 (Pièce n°4.3) afin de procéder, à moyen terme, à sa sécurisation. De plus, après consultation des personnes publiques associées, la commune a souhaité intégrer au projet

de règlement écrit une obligation pour toutes opérations d'ensemble de prévoir des emplacements de parking à vélos.

Enfin, pour rappel, la commune n'exerce pas la compétence transport, qui relève du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération de Toulouse (SMTC). De ce fait, les accès aux transports en commun ne sont pas de son ressort. Le SMTC accède à nos demandes en fonction de ses priorités (TAD 119 par ex).

AUTRES REMARQUES

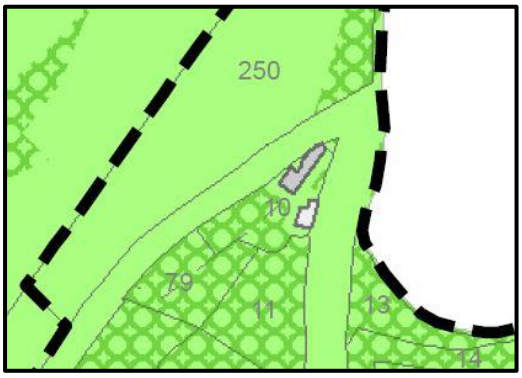
1) Le changement de destination en zone N.

Le changement de destination en zone N n'est pas expressément prévu au règlement graphique et pour lever toute interrogation, la commune souhaite opérer cette modification.

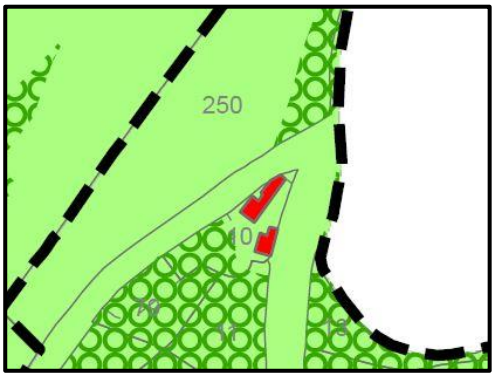
Les projets de règlement écrit et graphique sont modifiés pour permettre le changement de destination en zone N sur les bâtiments de la parcelle AB 0010, conformément à la requête O25.

Modifications:

Pièce 4.2 (Projet de Règlement Graphique)



Projet de PLU arrêté



Projet de PLU pour Approbation

Pièce 4.1 – Article 2 de la zone N (Page 54 du Projet de Règlement Ecrit)

10- Les changements de destination des bâtiments existants pour une destination à usage de bureaux, d'artisanat ou de commerce sont autorisés dans la mesure où :
- ils sont identifiés sur le plan de zonage selon la légende (Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme)
- ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- les équipements sont suffisants (accès et réseau)
- ils ne nuisent pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine
- ils ne créent pas d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

2) Délimitation de la zone N au sud de la commune.

Au sud de la commune, la limite de la zone N se fait au ras des maisons. De nombreux observateurs se sont émus de cette situation ne permettant pas d'envisager de

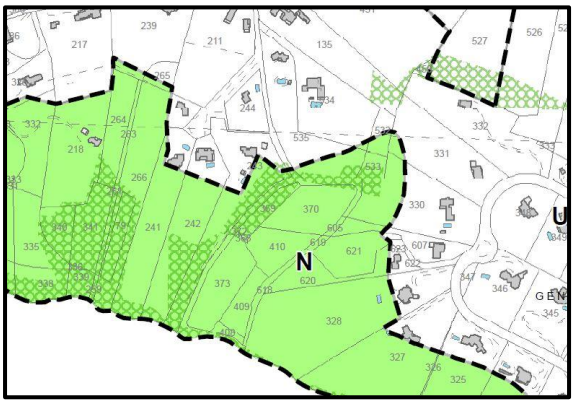
constructions ni d'extensions. Une distance d'éloignement « raisonnable » doit être appliquée.

Le règlement graphique au projet de PLU est modifié afin d'appliquer, comme il a été fait pour les EBC, un périmètre de 10 mètres autour des bâtis à proximité de la zone N au sud de la commune.

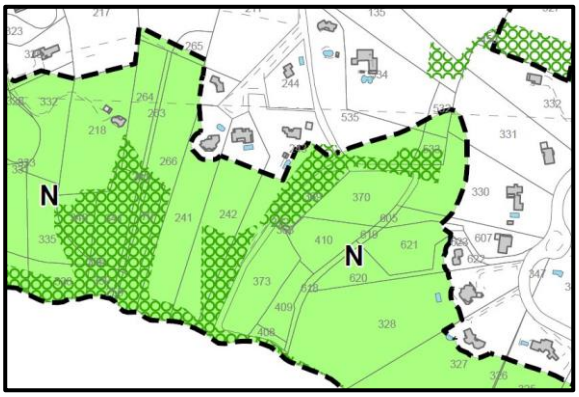
La commune a constaté lors de cette modification que pour certaines constructions en contact avec des EBC, un périmètre de 10 mètres n'avait pas été appliqué. Le règlement graphique est modifié pour corriger cet oubli.

Modification:

Pièce 4.2 (Projet de Règlement Graphique)



Projet de PLU arrêté



Projet de PLU pour Approbation

3) Fondation Marie.

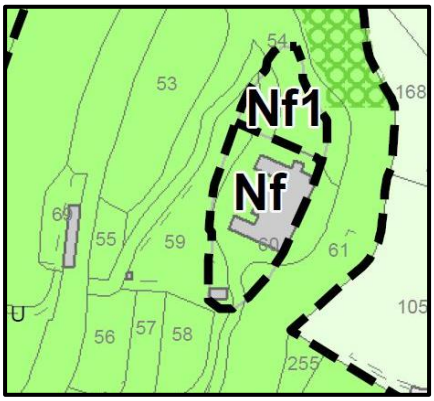
Le projet détaillé porté à la connaissance du commissaire enquêteur vise la réalisation de deux zones de stationnement, en contre bas de l'ancienne Fondation Marie, afin de permettre l'accès et l'utilisation aux Tolosiens (et personnes extérieures) du parcours de santé thématique prévu sur l'emprise de l'ancien parc (aujourd'hui en friche) de l'établissement.

Le projet de règlement graphique est modifié pour intégrer une zone de stationnement en bas du chemin de la Fondation Marie, à proximité du chemin des étroits.

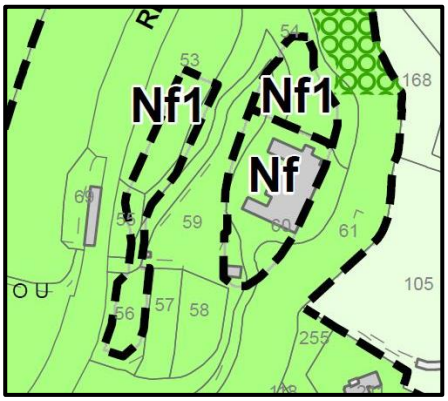
L'étude d'impact environnemental de l'aménagement fourni par le pétitionnaire est intégrée en annexe du projet de PLU.

Modification:

Pièce 4.2 (Projet de Règlement Graphique)



Projet de PLU arrêté



Projet de PLU pour Approbation

4) Hauteur des constructions.

La hauteur de construction en UB a été jugée trop basse par certains observateurs lors de l'enquête publique.

La zone UB correspond à une première couronne en continuité autour de la centralité, où la commune souhaite accueillir une intensification maîtrisée. L'augmentation de la hauteur maximale des constructions est cohérente dans la poursuite de cet objectif.

Le projet de règlement écrit est modifié pour augmenter la hauteur de construction dans la zone UB et ainsi passer de 5m à 6m sous sablière.

Modification:

Pièce 4.1 – Article 11 de la zone UB (Page 25 du Projet de Règlement Ecrit)

Les constructions ne peuvent excéder ~~5~~ 6 mètres dans le respect des règles de l'article UB7.

La hauteur de construction en UAB1 a été jugée trop haute par un grand nombre d'observateurs lors de l'enquête publique

Comme évoqué dans le mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de synthèse, un grand nombre de requêtes ont été formulées sur la hauteur de construction autorisée en zone UAb1 pendant l'enquête publique.
Aux vues des servitudes mises à jour sur la zone qui entrainent une modification de l'OAP Borde haute et du règlement écrit, la commune propose une correction du projet de PLU afin de baisser les hauteurs de construction sur le secteur et ainsi avoir un projet harmonieux et parfaitement intégré aux constructions environnantes.

Modifications:

Pièce 4.1 – Article 11 de la zone UA (Page 15 du Projet de Règlement Ecrit)

Les constructions ne peuvent excéder 7 mètres (R+1) dans le respect des règles de l'article UA7.
~~Toutefois dans le secteur UAb1 (sous l'OAP « Borde Haute), les constructions ne peuvent excéder 10 mètres dans le respect des règles UA7.~~

Pièce 3 – Secteur Borde-Haute (Page 4 du Projet d'OAP)

Gabarits :

La hauteur maximale des constructions (7m en UAb et UAb1) devra être utilisée dans une logique de variation des gabarits construits et non systématique. Les constructions présentant des gabarits de simple rez-de-chaussée à l'alignement sur rue et d'étages en retrait seront favorisées.

~~L'utilisation de la hauteur maximale en UAb1 (10m) se fera de façon restreinte et unique, dans une logique de référence architecturale à la maison de notable voisine.~~

5) L'OAP Borde-HAUTE

L'OAP Borde-Haute a suscité un grand nombre d'interrogations pendant l'enquête publique et notamment sur le devenir de l'ancienne ferme

Le projet d'OAP Borde-Haute est modifié afin de préciser le devenir de la ferme.

Modifications:

Pièce 3 – Secteur Borde-Haute (Pages 3 et 4 du Projet d'OAP)

Etat des lieux :

L'ancienne borde Lauragaise semble avoir été bâtie en plusieurs temps. Elle est composée, dans sa partie Est, d'une maison d'habitation et d'un hangar agricole, et dans sa partie Ouest, d'un volume plus haut présentant un pan coupé adapté à la forme de la parcelle.

La dégradation avancée du bâtiment et l'absence de fondation ne permettent pas sa réhabilitation en l'état.

Enjeux :

L'OAP Borde-haute envisage la constitution d'un cœur de village vivant et attractif autour d'un équipement public (créé dans ~~le~~ un volume semblable à celui de l'ancienne ferme), l'aménagement paysager d'un espace public redéfini et d'une offre de logement diversifiée (typologie).

L'espace public :

Un espace public majeur de forme triangulaire est aujourd'hui défini par les limites périphériques de la ferme de Borde Haute au Nord, de l'église romane au Sud, ainsi que par la rue du village à l'Ouest.

Cet espace public sera légèrement étendu vers l'Est par l'incorporation de frondaisons arborées. Composé en tenant compte du relief, il confortera, de par son aménagement et son traitement, la dominante paysagère du site.

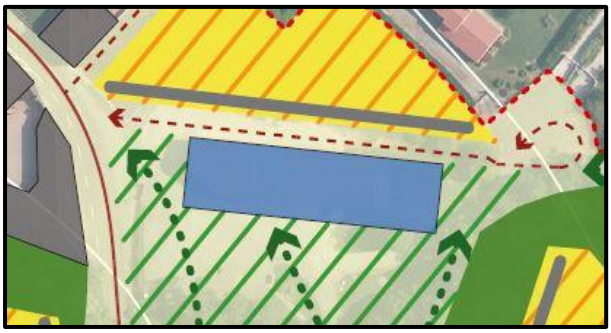
Des lieux de rencontre y seront aménagés, en particulier côté Nord, au voisinage de ~~la ferme de Borde-Haute~~ du futur équipement public.

Les équipements publics :

L'espace de centralité sera également caractérisé par des programmes d'équipements publics d'intérêt commun. Un bâtiment, dans un volume semblable à celui de l'ancienne ferme de Borde-Haute, ~~réutilisée~~ sera crée à cet effet pour des usages multiples : halle, pôle culturel, salle multi usages… L'OAP définit l'emprise possible de ce futur équipement.

Le bâtiment reprendra les caractéristiques principales de l'architecture des fermes Lauragaises.

Pièce 3 – Secteur Borde-Haute (Pages 5 du Projet d'OAP)



Projet de PLU arrêté

Projet de PLU pour Approbation

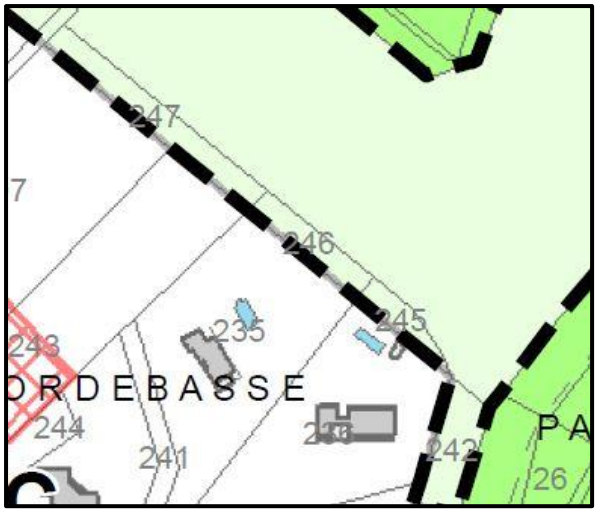
6) Les erreurs matérielles

Les parcelles AC 245, 246, 247 ont été intégrées par erreur dans la zone Ng (requête n°C2).

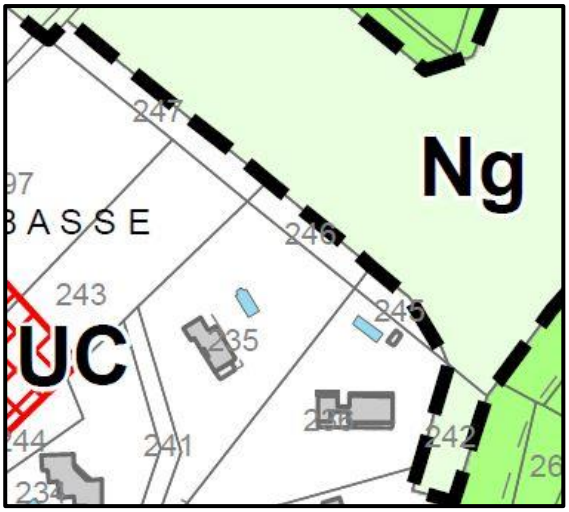
Le projet de règlement graphique est modifié pour intégrer les parcelles AC 245, 246, 247 en zone UC.

Modification:

Pièce 4.2 (Projet de Règlement Graphique)



Projet de PLU arrêté



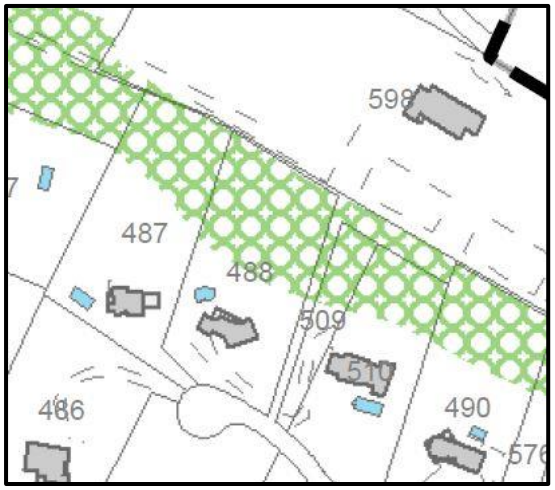
Projet de PLU pour Approbation

Le classement en EBC de la parcelle AD 488 ne correspond pas à la réalité du terrain (requête E11).

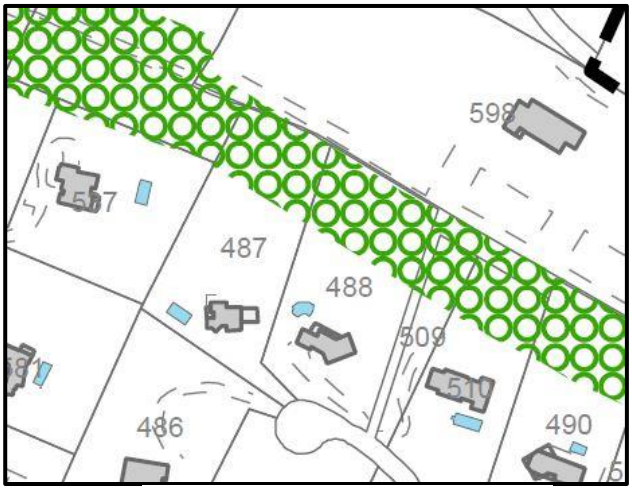
Le projet de règlement graphique est modifié afin de rendre l'emprise de l'EBC sur la parcelle AD 488 conforme à la réalité du terrain.

Modification:

Pièce 4.2 (Projet de Règlement Graphique)



Projet de PLU arrêté



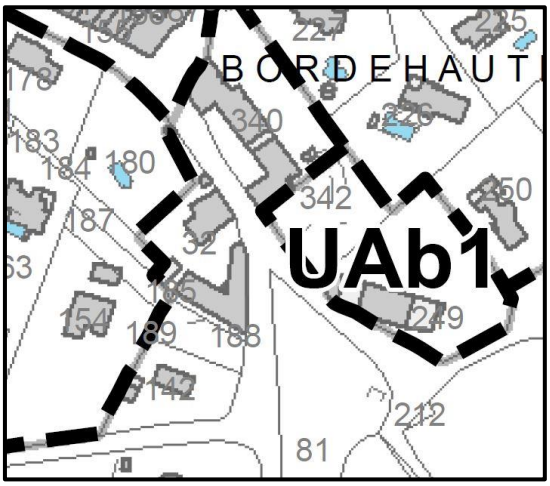
Projet de PLU pour Approbation

Les hauteurs prescrites sur les parcelles AH 142, 188 et 189 apparaissent incompatibles avec la proximité de la maison de notable d'intérêt patrimoniale.

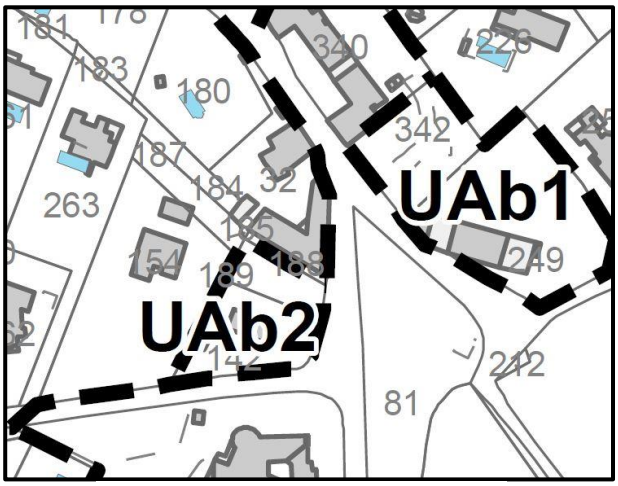
Comme précisé dans la réponse sur la hauteur en UAb1, la commune a souhaité proposer une correction du projet de PLU sur la centralité du village, aux vues des servitudes mises à jour sur la zone, afin de baisser les hauteurs de construction sur le secteur et ainsi avoir un projet harmonieux et parfaitement intégré aux constructions environnantes.
La demande formulée dans la requête n° E13 s'inscrit également dans cette logique d'intégration des futures constructions dans le milieu environnant.
La prescription d'une hauteur de construction maximale de 7m sur les parcelles AH 142 et 188 relève d'une erreur d'appréciation, compte tenu de sa proximité avec la maison de notable d'intérêt patrimonial (recensée au petit patrimoine de Vieille-Toulouse). Elle obérait les vues depuis l'espace public et irait à l'encontre des objectifs de valorisation et préservation du bâtiment portés par la commune.
Les projets de règlement écrit et graphique ainsi que l'OAP Borde-Haute sont modifiés afin de baisser la hauteur de construction sur les parcelles citées sans entraver leur constructibilité (création d'un sous zonage UAb2).

<u>Modifications:</u>

Pièce 4.2 (Projet de Règlement Graphique)

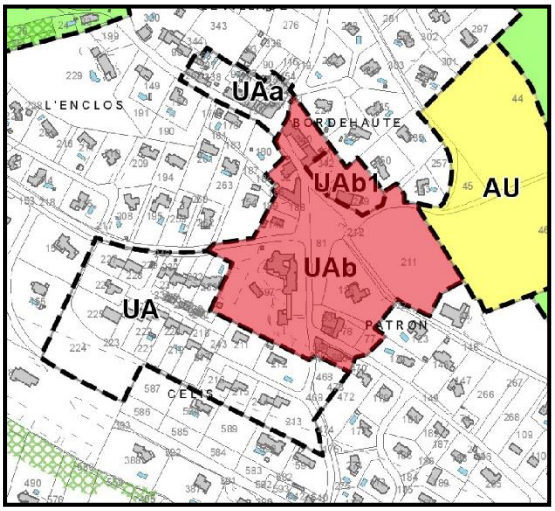


Projet de PLU arrêté

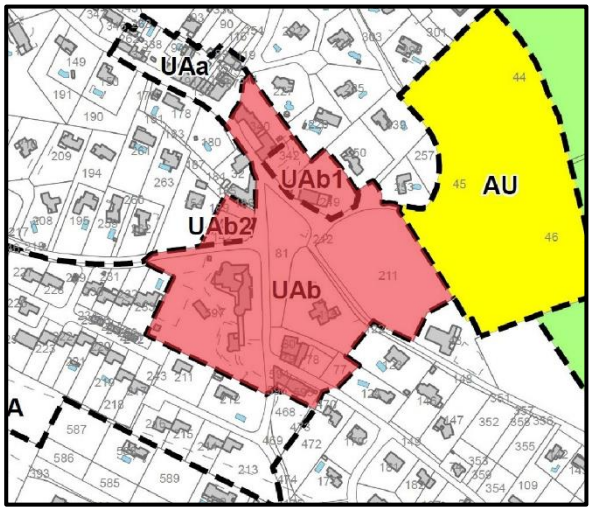


Projet de PLU pour Approbation

Pièce 3 – Secteur Borde-Haute (Page 1 du Projet d'OAP)



Projet de PLU arrêté



Projet de PLU pour Approbation

Projet de PLU arrêté

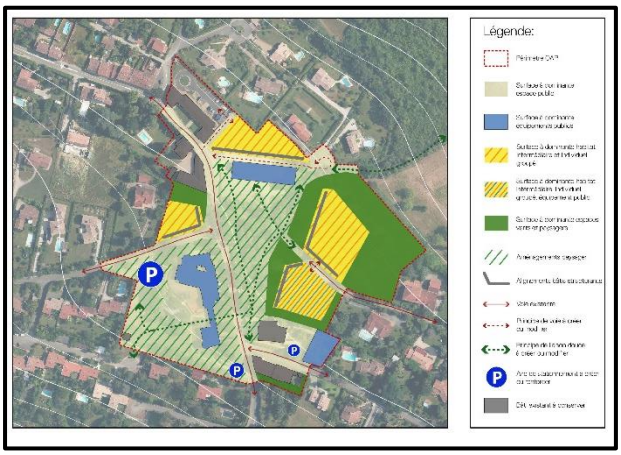
Projet de PLU pour Approbation

Pièce 3 – Secteur Borde-Haute (Page 4 du Projet d'OAP)

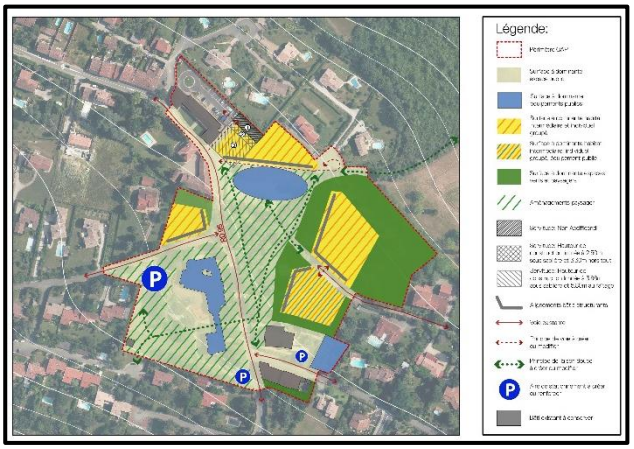
Gabarits :

La hauteur maximale des constructions (7m en UAb et UAb1, 5m en UAb2) devra être utilisée dans une logique de variation des gabarits construits et non systématique. Les constructions présentant des gabarits de simple rez-de-chaussée à l'alignement sur rue et d'étages en retrait seront favorisées.

Pièce 3 – Secteur Borde-Haute (Page 5 du Projet d'OAP)



Projet de PLU arrêté



Projet de PLU pour Approbation

Pièce 4.1 – Article 11 de la zone UA (Page 15 du Projet de Règlement Ecrit)

Toutefois dans le secteur UAb2 (sous l'OAP « Borde-Haute), les constructions ne peuvent excéder 5 mètres dans le respect des règles UA7.

AUTRE EVOLUTION DU DOSSIER SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

1) PPRIMT

A l'issue de la consultation PPA, la DDT a fait la remarque de compléter l'annexe concernant le PPRIMT. Cette remarque a été prise en compte. La commune a par ailleurs constaté que le PPRS était lui aussi incomplet.

A l’issue de l’enquête publique, cette erreur matérielle a été corrigée. Elle comprend l’intégration du règlement écrit du Plan de Prévention des Risques Naturel « retrait gonflement des sols argileux » (« Sécheresse ») » dans l’annexe n°5.2.4 au projet de PLU.