

Note de synthèse des corrections apportées au projet de PLU arrêté suite aux avis des PPA et du Commissaire Enquêteur

A Corrections apportées au dossier de PLU suite aux avis des Personnes Publiques Associées	
1 RAPPORT DE PRÉSENTATION	
(suite avis TISSEO)	<i>Le rapport de présentation a été complété concernant le Projet de mobilité 2020-2025-2030.</i>
(suite avis Chambre d'Agriculture)	<i>Le rapport de présentation a été complété en fonction des données disponibles.</i>
(suite avis DDT)	<i>Le report de la cartographie informative des zones inondables (CIZI) dans sa version la plus actualisée a été effectué, permettant de corriger une erreur initiale dans le repérage du risque inondable.</i>
3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
(suite avis CD 31)	<i>Sécurisation des carrefours avec la RD 77a et RD 20 : les OAP Largentière, Sud et Buffovent ont été complétées.</i>
(suite contribution ABF)	<i>La notion de « lots libres », non définie en urbanisme, est remplacée par celle de « habitat individuel ».</i>
(suite avis SMEAT et DDT)	<i>L'échéancier prévisionnel de réalisation des différentes zones AU a été modifié afin de décaler un peu plus dans le temps les différentes phases et de permettre un accueil plus progressif et doux de nouvelles populations.</i>
(suite avis DDT)	<i>L'OAP destinée au secteur « Le Not » a été supprimée, du fait de la réalisation en cours de différentes opérations d'aménagement qui couvrent pratiquement tout le secteur concerné par l'OAP, rendant cette dernière inutile.</i>
(suite avis DDT)	<i>Mixité sociale : de par sa proximité avec les équipements scolaires et sportifs, extension de l'obligation de 25% minimum de logements locatifs sociaux à la zone AU2.</i>
(suite avis DDT)	<i>La référence au terme de « bassin de rétention » a été supprimée afin d'évoquer, comme dans le règlement que « Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. »</i>
4 RÈGLEMENT	
(suite avis CDPENAF et SMEAT)	<i>Dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N : modification du terme « d'emprise au sol » par « de surface de plancher ».</i>
(suite contribution ABF)	<i>La notion de « lots libres », non définie en urbanisme, est remplacée par celle de « habitat individuel ».</i>

	(suite contribution ABF et avis DDT)	<i>Introduction d'une palette végétale en annexe du règlement du PLU.</i>
	(suite contribution ABF et avis DDT)	<i>En zones A et N, interdiction des clôtures bâties et de tous dispositifs ajoutés venant occulter la transparence.</i>
	(suite contribution ABF)	<i>Ajout de la mention « Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou bien de couleur zinc ou aluminium. »</i>
	(suite contribution ABF)	<i>Perméabilité des revêtements de sols extérieurs : ajout de la mention « Les revêtements drainants seront privilégiés pour les stationnements, aires de manœuvre et de stockage. »</i>
	(suite avis SMEAT)	Complément à la Section 3 art. 2 : « Eau potable », par la mention « Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol <u>qui le nécessite</u> doit être raccordé ... »
5	PLAN DE ZONAGE	
	(suite avis CD 31)	<i>Le plan de zonage a été complété par le repérage des routes départementales.</i>
	(suite contribution ABF et avis DDT)	<i>Identification en élément de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, de la partie du boisement (parcelle 595) maintenue en compatibilité avec l'OAP route de Montberon.</i>
	(suite contribution ABF)	<i>Repérage du bâtiment de la mairie comme édifice remarquable selon l'art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</i>
	(suite avis SMEAT)	<i>Suppression de l'emplacement réservé (ER n°1 dans projet de PLU arrêté) sur la parcelle cadastrée 332 (chemin de Matrimonis).</i>
	(suite avis DDT)	<i>Classement de l'espace boisé (parcelles 184 et 185 – route de Montberon) en zone N</i>

B	Corrections apportées au dossier de PLU suite aux observations et remarques du Commissaire Enquêteur
1	RAPPORT DE PRÉSENTATION
	<i>Le report de la cartographie informative des zones inondables (CIZI) dans sa version la plus actualisée a été effectué, permettant de corriger une erreur initiale dans le repérage du risque inondable.</i>
	<i>Les légendes du document définitif ont été améliorées afin de les rendre plus lisibles.</i>
	<i>Le rapport de présentation a été complété d'éléments d'information sur le réseau de défense-incendie, sachant qu'en outre, dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble des zones AU, le sujet sera également abordé en relation avec les services compétents (SDIS de la Haute-Garonne)</i>
	<i>Pour les éléments de patrimoine identifiés, le rapport de présentation a été complété par un descriptif plus détaillé de chacun de ces éléments.</i>
3	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
	<i>La notion de « lots libres », non définie en urbanisme, est remplacée par celle de « habitat individuel ».</i>
4	RÈGLEMENT
	<i>La notion de « lots libres », non définie en urbanisme, est remplacée par celle de « habitat individuel ».</i>
5	PLAN DE ZONAGE
	<i>Le plan de zonage dans sa version définitive a été mis à jour avec la base cadastrale la plus récente tenant compte des dernières données disponibles.</i>
	<i>Le plan de zonage a été complété par le repérage des routes principales et des lieux-dits. Le plan de zonage est maintenant présenté sous deux échelles :</i> <ul style="list-style-type: none"> - un plan au 1/5000^{ème} pour la vue d'ensemble - deux demi-plans parallèles au 1/2500^{ème}
	<i>Une représentation informative en complément de l'étude dite « étude amendement Dupont » a été ajoutée pour les parcelles non bâties le long du CD20, indiquant le régime de recul de 75 mètres minimum en dehors de l'espace urbanisé et de 25 m en secteur urbanisé.</i>
	<i>Pour les éléments de patrimoine identifiés, la lisibilité graphique a été améliorée et un repérage numéroté des éléments identifiés a été ajouté.</i>
6	ANNEXES
	<i>Le plan précisant les zones soumises à une taxe d'aménagement majorée a été mis à jour suite à la dernière délibération applicable du 25 novembre 2019.</i>

C	Corrections apportées au dossier de PLU suite aux observations et remarques du Commissaire Enquêteur suite aux requêtes du Public
2	PADD
	<i>Légère retouche d'un schéma PADD sur l'enveloppe urbaine dans la mesure où la précédente version avait troublé la lecture de certains observateurs venus à l'enquête publique.</i>
3	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
	<i>L'OAP destinée au secteur « Le Not » a été supprimée, du fait de la réalisation en cours de différentes opérations d'aménagement qui couvrent pratiquement tout le secteur concerné par l'OAP, rendant cette dernière inutile. L'emplacement réservé initial (ER24), destiné à réaliser une nouvelle voie routière a été modifié par un emplacement réservé destiné à la seule création d'une liaison piétonne / modes doux.</i>
	<i>Concernant l'OAP AU4, suppression de la liaison douce (parcelle 888 – impasse des Acacias), celle-ci étant très proche d'une autre liaison douce envisagée à l'OAP.</i>
	<i>Concernant les zones AU1, AU3 et AU4, afin de favoriser l'insertion paysagère des futures constructions avec le tissu urbain environnant, les nouvelles constructions qui seraient situées à une distance de moins de 6 mètres environ des limites extérieures de la zone, resteront basses et ne dépasseront pas un seul niveau de hauteur (RDC).</i>
4	RÈGLEMENT
	<i>« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU. »</i>
	<i>Bien qu'il s'agisse d'une disposition du code de l'urbanisme qui s'applique quelle que soit la zone concernée et le règlement du PLU applicable (article L111-15 du code de l'urbanisme), afin d'être plus clair vis-à-vis de la population sur les règles nationales applicables en sus des dispositions du PLU, la mention ci-dessus a été rajoutée au règlement. Cet article est donc applicable partout sur le territoire communal.</i>
	<i>Suppression de l'article interdisant le changement de destination des constructions commerciales ou d'activité de service existantes qui visait la préservation du linéaire commercial sur la rue Jean Pascal.</i>
	<i>En compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, les nouvelles constructions situées à une distance de moins de 6 mètres environ des limites extérieures des zones AU1, AU3 et AU4, resteront basses et ne dépasseront pas un seul niveau de hauteur (RDC).</i>
5	PLAN DE ZONAGE
	<i>L'emplacement réservé initial (ER24), destiné à réaliser une nouvelle voie routière a été modifié par un emplacement réservé destiné à la seule création d'une liaison piétonne / modes doux.</i>

	<i>Correction de deux erreurs de classement au règlement graphique : l'un pour une habitation proche des écoles (parcelle n° 325 – chemin de Matrimonis) classée initialement en zone à vocation d'équipement public et restituée en zone UB, l'autre pour un terrain (parcelle 890 – rue Jean Pascal) qui par erreur n'avait pas été intégralement classé en zone UA dans la version projet du PLU.</i>
	<i>Suppression de la prescription visant la préservation du linéaire commercial sur la rue Jean Pascal</i>
	<i>Elargissement de la constructibilité de la parcelle A 750 (route de Cépet) - entretemps modifiée suite à division et numérotée A 1108 et A 1109 - en rendant constructible une bande de 20 m de large à prendre sur la parcelle A 371 - entretemps modifiée suite à division et numérotée A 1104, A 1105 et A 1106 - le solde restant en zone A.</i>
	<i>Elargissement de la constructibilité de la parcelle A 289 (route de Cépet), en rendant constructible une bande de 20 m de large à prendre sur la parcelle A 287, le solde restant en zone A.</i>
	<i>Elargissement de la constructibilité de la parcelle A 737 (route de Cépet), en rendant constructible une surface d'environ 3500 m² à prendre sur la parcelle A 802, le solde restant en zone A.</i>
	<i>Suppression de l'élément de protection identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sur le terrain cadastré n°214 (route de Gratentour) suite à la destruction de l'ensemble des éléments boisés par le propriétaire.</i>
	<i>Suppression du classement en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme de la parcelle 999 - entretemps modifiée suite à division et numérotée 1604, 1605 et 1606 - la partie boisée s'avérant d'une surface et d'une visibilité très limitées.</i>