



Beuzelle

# Plan Local d'Urbanisme

**3<sup>ème</sup> révision approuvée le 30 janvier 2006**

**2<sup>ème</sup> MODIFICATION**

Dossier approuvé par délibération du Conseil de Communauté du  
21 décembre 2009

7 - Notice de prise en compte des observations  
et modifications du PLU

Décembre 2009



BEAUZELLE

## **1 - Les observations de la phase d'enquête publique**

Le Président du Tribunal Administratif a nommé, par décision du 27 mars 2009, Mr Christian LASSERRE en qualité de Commissaire Enquêteur pour mener l'enquête relative à la 2<sup>e</sup> modification du P.L.U.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 10 juin 2009 jusqu'au vendredi 10 juillet 2009 inclus, conformément à l'arrêté du Vice Président du Grand Toulouse en date du 6 mai 2009.

Lors de ses permanences le Commissaire Enquêteur a reçu 16 personnes et 14 observations ont été consignées sur le registre prévu à cet effet

Le Commissaire Enquêteur ayant estimé que la réaction des habitants consignée dans le registre d'enquête justifiait un approfondissement de cette modification du PLU , il a rendu un avis favorable avec réserves concernant le point 1 de la modification (règlement 1AU de la ZAC d'Andromède) :

- réserve n°1 : réduire le périmètre du secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales prévu au Nord de Barricou ;
- réserve n°2 : en zone 1AU1, prévoir l'implantation des constructions (hors annexes d'habitation) à 20 mètres minimum des limites des habitations riveraines situées en zone UCa et limiter la hauteur à 7mètres.

Pour tous les autres points de la modification, le Commissaire Enquêteur a rendu un avis favorable et sans réserves.

## **2 - Les informations et avis donnés par les personnes publiques associées**

D'autre part, le projet de deuxième modification du P.L.U. a été notifié aux personnes publiques associées par courrier en date du 2 juin 2009, pour information préalablement à l'enquête publique. Dans ce cadre :

Quatre avis ont été reçus et sans favorables sans observations :

- Tisséo en date du 29 juin 2009-
- Conseil régional en date du 2 juillet 2009
- Chambre d'agriculture en date du 6 juillet 2009
- Chambre de commerces et d'industrie en date 30 juillet 2009

Un avis de la DDEA pour :

- Rectification d'erreur matérielle en référence au nouvel article L.123-1-16 (au lieu de L 213 -2b en page 12 de la notice explicative et page 31 du règlement)
- l'intégration de documents actualisés des servitudes d'utilité publique en ce qui concerne le PPRi approuvé par arrêté préfectoral le 15.10. 2007, le PPRS approuvé par arrêté préfectoral le 22.12.2008, la création d'une servitude sur fonds privés pour la pose de canalisation d'assainissement par arrêté préfectoral du 19 .07.2007, et l'abrogation d'une servitude de protection contre les obstacles (PT2) par décret du 5..03.2008

## **3 - Les demandes formulées par la commune et le Grand Toulouse lors de l'enquête publique pour actualisation et rectification d'erreurs**

- Suppression de l'emplacement réservé n°30, ( destiné à la création d'un jardin public rue de la République) car l'acquisition est déjà faite par la commune.
- Rectification d'une erreur matérielle en ce qui concerne la référence cadastrale de la servitude de mixité sociale intitulée SMS1 et distinction des surfaces ; la partie communale de la partie privée.

## 1 - Les observations de la phase d'enquête publique

Réserves du Commissaire Enquêteur	Prise en compte par le Grand Toulouse et modifications du PLU	Document du PLU concerné
<p><b>Modifications du règlement zone 1AU / ZAC Andromède sur 2 points :</b></p> <p>1- Que sur les parcelles du secteur 1AUa1 situées en limite riveraine de la zone pavillonnaire UCa, les constructions soient implantées à un minimum de 20 mètres de la limite séparative et que leur hauteur soit limitée à 7 mètres (et R+1) au maximum. Cette restriction ne s'applique pas aux annexes de type garage, bassin, piscine, terrasse d'une hauteur maximum de 2,6 m.</p>	<p>- L'institution d'une bande de 20 mètres inconstructible engendre une importante diminution de la constructibilité des îlots, voire même la quasi inconstructibilité de l'îlot 60, sans qu'il soit démontré en quoi cette bande est de nature à assurer une bonne intégration des constructions de la ZAC par rapport aux habitations riveraines</p> <p>- Concernant la hauteur, le PLU en vigueur autorise une hauteur de 9m afin de permettre un habitat diversifié composé de maisons individuelles et de petits collectifs R+2. Cet aspect du projet urbain est fondamental et ne peut être remis en cause.</p> <p>De plus, la mixité des fonctions urbaines conduit à prévoir des activités et des commerces de proximité en rez-de-chaussée d'immeuble ce qui implique une hauteur comprise entre 10 et 11 m.</p> <p>Pour prendre en compte la préoccupation d'une bonne intégration des constructions par rapport à l'environnement existant et répondre favorablement à la réserve, il est proposé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter la hauteur des constructions nouvelles à 7m en zone 1AUa1 dans une bande de 20 m à compter des limites avec la zone UCa : <i>(modification art. 1AU10)</i></li> <li>- n'autoriser en limite de cette zone UCa que les annexes des habitations en limitant leur hauteur à 2 m50 sur sablière <i>(modification art. 1AU7)</i></li> <li>- imposer un traitement paysager des marges de recul par rapport aux habitations riveraines situées en zone UCa <i>(modification art. 1AU 13-2)</i></li> <li>- maintenir une hauteur de 11 m en cœur d'îlot et le long des voies secondaires sans pour autant pouvoir dépasser 3 niveaux <i>(modification art. 1AU10)</i></li> </ul> <p>Ceci dans un objectif de prise en compte des préoccupations des habitants riverains de la ZAC, pour assurer une intégration des futures constructions de la ZAC, à la zone UCa.</p>	<p>Modification Règlement écrit</p>
<p>2- Que les dimensions du secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales soient modifiées de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réduction de 95 m environ à 30 mètres de sa dimension nord ouest/par rapport à la Rue de la République.</li> <li>- Maintien à l'identique de sa dimension sud-ouest/nord-est</li> </ul> <p>Ceci dans un objectif de prise en compte des préoccupations des habitants de la zone UCa au regard notamment de la hauteur du futur bâtiment dans le secteur soumis à prescriptions de la ZAC.</p>	<p>Il apparaît important pour structurer l'espace public formé par le cour Barricou, de prévoir une construction dont la volumétrie réponde à la grande dimension et aux caractéristiques de cet espace public. Il ne s'agit pas d'un simple geste architectural mais bien de créer des perspectives urbaines en arrêtant le regard sur un repère structurant. Enfin, la création de ce secteur participe à la mise en œuvre des principes essentiels d'un urbanisme durable pour l'utilisation économique et rationnelle de l'espace et la densification nécessaire à proximité des axes de transport en commun.</p> <p>Pour répondre à la préoccupation des habitants et la réserve du Commissaire Enquêteur il est proposé de réduire le périmètre comme demandé et de limiter la hauteur des constructions à 19 m au lieu des 24m envisagés initialement.</p>	<p>Modification du règlement écrit et du document graphique.</p>

## **Extrait du règlement écrit modifié pour les articles 1 AUa1-7 et 1AUa1-10 et 1AU 1-13-2.4 de la ZAC Andromède:**

- **1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

(...)

### **1 - En secteurs 1AUa 1 et 1AUd**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans ce dernier cas, les retraits doivent respecter une distance égale au moins à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m.

*Toutefois en secteur 1AUa1, l'implantation en limite de la zone UCa n'est admise que pour les annexes des constructions avec une hauteur limitée à 2m50 sur sablière, non compris une tolérance de 1m pour pignon. .*

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis. avec une saillie maximale de 1,50 m .

- **1AU10-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

...

1 En secteur 1AUa1 :

(...)

Au-delà de la bande des 20m ainsi que par rapport aux autres voies ou emprises publiques : la hauteur des constructions est fixée à 11m maximum, *sans dépasser 3 niveaux.*

*Dans une bande de 20 mètres à compter de la limite de la zone UCa, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres sur sablière.*

Dans le secteur soumis à prescriptions urbaines et architecturales repéré au document graphique conformément à la légende , la hauteur des constructions est de *19 mètres maximum.*

...

- **1AU13-OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS :**

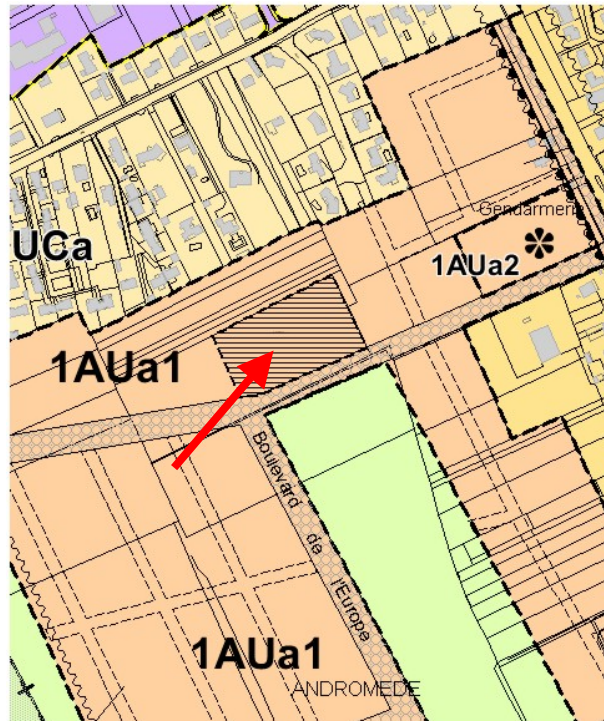
...2.4 Espaces libres et espaces verts à créer

(...)

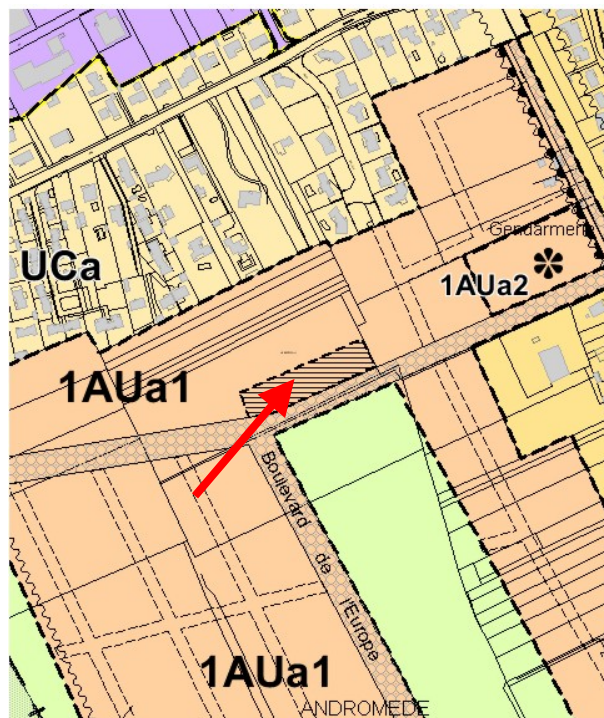
*En secteur 1AUa 1 un traitement paysagé spécifique des marges de recul devra être prévu afin d'assurer une bonne intégration des projets par rapport aux habitations riveraines situées en zone UCa.*

**Extrait du document graphique pour la modification de la largeur du secteur soumis à prescription graphique et de la hauteur autorisée, au Nord du cours Baricou**

**Extrait document graphique, dossier soumis à l'enquête publique**



**Extrait document graphique, dossier approuvé par DCC du 21.12.2009**



## 2 - Les informations et avis donnés par les personnes publiques associées (DDEA)

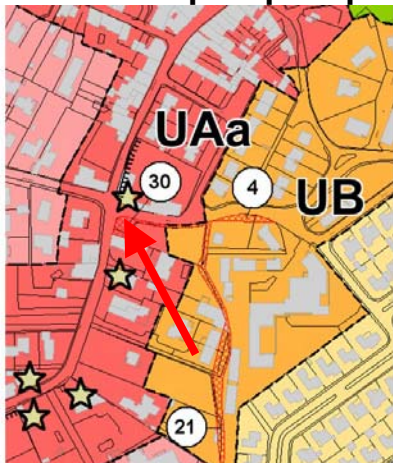
Informations/observations de la DDEA	Prise en compte par le Grand Toulouse et modifications du PLU	Document du PLU concerné
<p><u>Rectification d'erreur matérielle en référence au nouvel article L.123-1-16</u></p> <p>En page 12 de la notice explicative, la référence à l'article L. 123-2-d en matière de mixité sociale devra être remplacée par le nouvel article <b>L. 123-1-16</b> (loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) dans la rédaction prévue au 1er alinéa de l'article 2 de la zone UC.</p> <p>A cette même page, dans l'extrait du caractère de la zone UC, la référence L. <del>213-2b</del> devra être remplacée par L. <del>123-2b</del> (erreur de frappe).</p>	<p><u>Rectification de la page 12 de la notice explicative :</u></p> <p>Sur l'ensemble de la zone, excepté en UCb, en application de l'article <del>L.123-2d</del> <b>L 123-1-16</b> du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 500m<sup>2</sup> de SHON (Surface hors CŒuvre Nette) sont autorisées sous condition de réaliser un minimum de 20% de logements conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.</p> <p><u>Rectification page 31 du Règlement et page 12 de la notice explicative (qui y fait référence) :</u></p> <p>...</p> <p>Un terrain de la zone UC, à proximité du centre de la commune, fait l'objet d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article <del>L.213-2b</del> <b>L-123-2b</b> du code de l'urbanisme. ....</p>	<p>Modification du règlement écrit.</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">Notice explicative</p>
<p><u>La modification 4-1.1 de la notice explicative porte sur la création d'un territoire de transition urbaine UB entre le secteur dense UAa et le secteur pavillonnaire UC:</u></p> <p>la présentation de cette modification en page 17 de la notice explicative mériterait d'être clarifiée afin d'indiquer que le secteur UB créé concerne également certaines parcelles du secteur UAa, selon la délimitation figurant sur l'extrait du règlement graphique modifié en page 18.</p>	<p><u>Rajout d'une phrase dans la notice explicative p17</u></p> <p>La collectivité, soucieuse de l'amélioration du cadre de vie de ses habitants propose donc de « retravailler » la limite Sud du centre-ville et de créer un territoire de « transition urbaine », intégrateur, UB, positionné entre le noyau villageois (UAa) et la zone pavillonnaire sud (UC). Ce territoire de transition se doit de garder le caractère urbain central tout en étant mieux intégré au niveau architectural et urbain.</p> <p><b>Le secteur UB créé regroupe majoritairement des parcelles classées actuellement en zone UA et aussi quelques parcelles classées en zone UAa</b></p>	<p style="text-align: center;">Notice explicative p17</p>
<p>Pour la DDEA, le tracé de la limite séparative entre les secteurs UAa et UB figurant sur le schéma d'orientation d'aménagement en page 19 n'est pas conforme à celui figurant sur l'extrait du règlement graphique modifié de la page 18.</p>	<p>Il y a une erreur d'interprétation concernant le trait rouge reporté sur l'orientation d'aménagement page 19. En effet ce trait délimite un secteur à dominante « d'habitat collectif », d'un secteur à dominante « d'habitat individuel groupé ou individuel ». Il ne représente en aucun cas une limite de zonage entre les secteurs UAa et UB.</p>	

<p><u>Actualisation de la liste et du plan des servitudes d'utilité publique</u> en ce qui concerne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 15.10.2007</li> <li>- le PPRS approuvé par arrêté préfectoral du 22.12.2008</li> <li>- la servitude créée sur fonds privés pour la pose de canalisation d'assainissement par arrêté préfectoral du 19.07.2007</li> <li>- l'abrogation d'une servitude de protection contre les obstacles (PT2) par décret du 5..03.2008</li> </ul>	<p><u>Rajout d'un dossier annexe à la modification 2 pour intégrer :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la liste et plan des servitudes d'utilité publique actualisés</li> <li>- le volet réglementaire des documents PPRI et PPRS</li> </ul> <p><u>Intégration du plan PPRI avec les aléas dans le document graphique</u></p> <p><u>Mention dans le règlement écrit</u> (dispositions générales) de la portée des nouveaux documents PPRI et PPRS</p>	<p>Ajout d'une pièce annexe + modification document graphique et écrit (dispositions générales)</p>
--	--	---

### 3 - Les demandes formulées par la commune et le Grand Toulouse lors de l'enquête publique pour actualisation et rectification d'erreurs matérielles

Demande du Grand Toulouse	Modifications apportées au PLU	Documents du PLU concernés
<p>Suppression de l'emplacement réservé n°30, ( destiné à la création d'un jardin public rue de la République) car l'acquisition est déjà faite par la commune.</p>	<p><u>Suppression de l'emplacement réservé n°30</u> de la liste des emplacements réservés</p>	
<p>Rectification d'une erreur matérielle en ce qui concerne la référence cadastrale de la servitude de mixité sociale intitulée SMS1 et distinction des surfaces : la partie communale de la partie privée</p>	<p><u>Rectification d'une erreur matérielle</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- concernant l'intitulé de la référence cadastrale de la servitude de mixité sociale en annexe 3-3 : <b>parcelle AD n°246 au lieu de n°245.</b></li> <li>- et précision des surfaces des parcelles concernées <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>partie privative : AD n°246 (615 m²),</b></li> <li>- <b>propriété communale non cadastrée (915 m²).</b></li> </ul> </li> </ul>	<p>Modification de l'annexe 3-3 Liste des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale.</p>

**ER n° 30 – Extrait du document graphique soumis à enquête publique**



**ER n° 3 – Extrait du document graphique approuvé par DCC du 21.12.2009**

