

COMMUNE D'AUZEVILLE-TOLOSANE



1- NOTICE EXPLICATIVE

P.L.U. Approuvé par D.C.M. le 18 décembre 2007

1ère modification Approuvée par D.C.M. le 21 janvier 2009

2ème modification Approuvée par D.C.M. le 7 juillet 2010

1ère modification Approuvée par D.C.M. le 4 avril 2011

3ème modification Approuvée par D.C.M. le 7 juillet 2011



Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du Sicoval

COMMUNE D'AUZEVILLE TOLOSANE

3^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

Juillet 2011

Notice explicative approuvée le 7/07/2011 CS 07/2011

SOMMAIRE

I- Rappel4
II- Les objectifs de la modification du PLU et les dispositions retenues6
1. Eviter des erreurs d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme 6
1.1. Hauteur des constructions en zones 2AU et 3AU
Assouplir certaines règles en vue de permettre la réalisation de projets de construction dans la ZAC du Pont de Bois
2.1. modifier la règle du stationnement des deux roues pour les constructions autre que l'habitat8 2.2. assouplir la règle de calcul des espaces verts dans le cas de réalisation de toiture terrasse végétalisée en zone 3AU
3. Encourager la densification, la mixité et la création de logements dans le village 14
3.1. mise à jour des documents suite à l'approbation de la modification simplifiée visant à supprimer l'emplacement réservé n°14
III- Conclusion :15
ANNEXE17

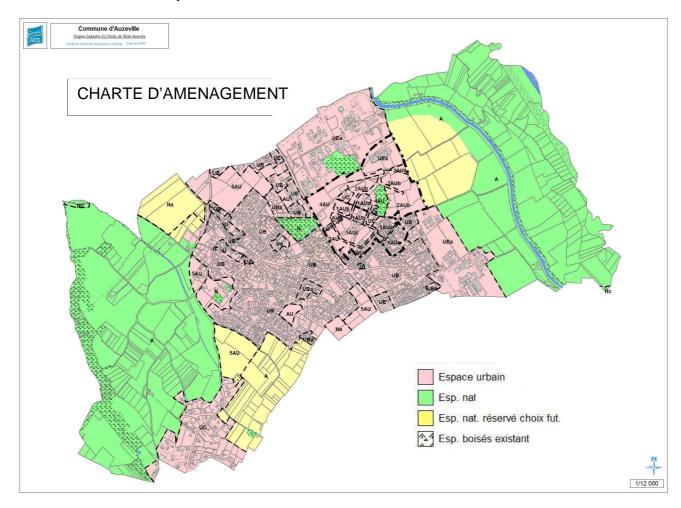
I- Rappel

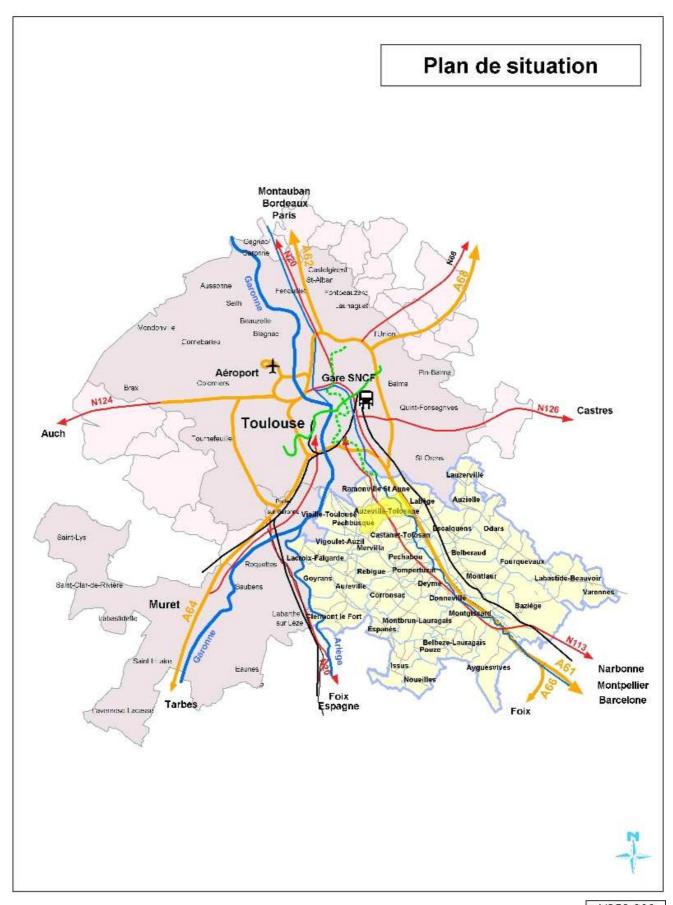
La commune d'Auzeville Tolosane, d'une superficie de 666 hectares, est située dans la périphérie Sud-Est de l'agglomération toulousaine, elle fait partie de la communauté d'agglomération du Sicoval (Cf. Plan de situation).

Auzeville est regroupée avec 16 autres communes du Sicoval, dans le secteur sud-est du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine (SDAT) approuvé en 1998.

Par ailleurs, l'ensemble des 36 communes du Sicoval, fait partie du SCOT dit « Grande Agglomération Toulousaine» défini par la Charte interSCOT approuvée le 13 janvier 2005. Le SCOT GAT est géré par le SMEAT (Syndicat Mixte pour Entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération Toulousaine).

Les orientations principales du développement de la commune sont actuellement définies dans la Charte d'Aménagement du Sicoval approuvée en 1993 et modifiée en 2004 et actualisée en 2009 (voir carte ci-dessous). Les orientations formulées par cette charte n'ont pas de valeur juridique. Elles seront néanmoins intégrées dans le Document d'Orientation Général du futur SCOT GAT arrêté le 10 juillet 2010.





1/250 000

La commune dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 18 décembre 2007, et modifié le 21 janvier 2009 et le 7 juillet 2010.

Par délibération du Conseil Municipal du 11 janvier 2011, la commune d'Auzeville Tolosane décide de lancer la troisième modification de son PLU en vue d'assouplir et de corriger certaines règles d'urbanisme tout en respectant le PADD tell qu'il a été approuvé le 18 décembre 2007.

Rappel des objectifs d'aménagement de la commune, affichés dans le PADD approuvé :

- 1- Maintenir un équilibre urbain et rural.
- 2- Maîtriser et réguler le développement communal.
- 3- Etablir un habitat diversifié.
- 4- Valoriser la vie associative et sociale.
- 5- Agir en concertation.

La présente modification du P.L.U. a été soumise à enquête publique du **26 avril au 27 mai 2011 inclus.**

Le dossier de modification du PLU soumis à enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- 0- Pièces administratives
- 1- Présente notice explicative
- 4 Règlement
 - 4.1. Règlement écrit modifié
 - 4.2. Règlement graphique modifié
 - 4.3. Liste des emplacements réservés modifiée
- 6- Informations utiles -Etude d'impact de la ZAC du Pont de Bois

II- Les objectifs de la modification du PLU et les dispositions retenues

Afin de permettre la mise en œuvre de nouveaux projets d'urbanisation sur la commune , il est nécessaire de procéder à quelques ajustements règlementaires, principalement sur la ZAC du Pont de bois, mais aussi sur l'ensemble de la commune.

1. <u>Eviter des erreurs d'interprétation lors de l'instruction des autorisations</u> d'urbanisme

1.1. Hauteur des constructions en zones 2AU et 3AU

Les zones 2AU et 3AU, peuvent accueillir des constructions à vocation économique, commerciales et industrielles (2AU). Les volumes des constructions peuvent être sensiblement différents selon leur destination (commerces, ateliers, hangars,....) et leur hauteur ne correspond pas forcément au nombre de niveaux indiqués dans l'article 10 du PLU. Cette indication peut porter à confusion et ne pas être adapté au projet qui répond toutefois à la

hauteur autorisée. Il convient donc de supprimer toute indication concernant le nombre de niveaux tout en conservant la hauteur prévue initialement. L'article 10 des zone 2AU et 3AU est modifié comme suit :

Exemple de la zone 3AU

Article 3AU 10 – Hauteur maximum des constructions

- 1 La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.
- 2 La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4 niveaux (R + 3) et 14 mètres sous le dernier plafond ou sur la sablière, mesurés à partir du sol naturel existant avant tout mouvement de terrain.

1.2. Préciser la notion de « bâtiments jointif »

Afin d'éviter toute confusion dans la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, le terme de « bâtiments jointifs » est remplacé par « implantés en limite séparative » dans les articles 7 des zones 2AU, 3AU et 4AU.

L'article 7 des zones 2AU, 3AU et 4AU est ainsi modifié :

Exemple de la zone 3AU

Article 3AU 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, si des constructeurs voisins présentent un plan de masse commun, formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être <u>jointifsimplantés sur la limite séparative</u>, les conditions de sécurité devant par ailleurs être remplies.

1.3. Préciser le champ des règles de prospect dans le cas de d'un lotissement ou de plusieurs constructions sur un même terrain

Face à la rareté des terrains constructibles et à l'assouplissement des règles en matière de densité, on voit apparaître de plus en plus de projets de divisions parcellaires ou de plusieurs logements sur une même parcelle. L'article R 123-10.1 du Code de l'Urbanisme indique que « les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». Cet article concerne notamment les règles de prospect du PLU (article 6 et 7). Le choix a été fait d'appliquer les règles de prospect sur chaque terrain issu de la division foncière.

Un alinéa sera ajouté à la fin des articles 6 et 7 des zones U, UB, UD, UE, AU, 1AU, 2AU et 3AU, rédigé comme suit :

Articles 6 et 7:

« Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière »

1.4. corriger une erreur matérielle

Lors de la deuxième modification du PLU, il a été précisé dans les articles 7 des zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'habitat, que la notion d'annexe à l'habitat ne concerne que les constructions **non contigües à la construction principale** (abris de jardins, pool house, etc...). Cette précision doit également être rajoutée dans l'article 10 des zones concernées règlementant la hauteur de ces mêmes annexes à l'habitat.

L'article 10 des zones U, UB, UC, UD et AU est ainsi modifié :

Exemple de la zone UB

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions [......]

3 - Les annexes à l'habitat <u>non contiguës à la construction principale</u> pourront être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2 mètres, quels que soient le point de mesure et la forme du toit.

2. <u>Assouplir certaines règles en vue de permettre la réalisation de projets</u> de construction dans la ZAC du Pont de Bois

2.1. modifier la règle du stationnement des deux roues pour les constructions autre que l'habitat

Dans les **zones** urbaines et à urbaniser, le stationnement des deux roues a été règlementé pour toutes les constructions, lors de la 2ème modification du PLU. Si pour les constructions à usage d'habitat, la règle semble cohérente avec les pratiques réelles, en revanche, pour les autres constructions, la réalisation de stationnement des deux-roues en fonction de l'importance de l'opération (6% de la SHON), semble démesurée par rapport à la réalité des pratiques. En effet, la surface des constructions à usage de bureaux, commerces et services publics est très souvent importante, ce qui implique un nombre de stationnement pour les deux-roues trop élevé au regard de la réalité des pratiques.

Il est donc proposé de modifier l'article 12 des zones U, UB, UD, UE, AU, 1AU, 2AU, et 3AU comme suit :

Exemple de la zone UB

Article UB 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

5 - Stationnement des deux roues

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

5.1. Habitat

Pour toute construction nouvelle créant plus de 400m² de SHON, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour stationner les deux roues à raison d'une place par tranche de 80m² de SHON. A partir de 10 emplacements, les locaux doivent être clos et couverts.

5.2. Autres

Pour toute construction à usage autre que habitation telle que commerces, bureaux, activités et

services publics, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 62% de la SHON totale de la construction.

La surface minimale d'une place est de 1,5m².

Exemple de simulations :

	SHON	Nombre requis de places		
	créée	de stationnement		
		2 ^{ème} modification	3 ^{ème} modification	Evolution
Collectif de 15	1250m²	16 places	16 places	inchangé
appartements		→ Stationnement couvert	→ Stationnement couvert	-
		de 24 m²	de 24 m²	
Bâtiment de	2000 m ²	120 places (6%)	40 places (2%)	Divisé par 3
bureaux		→ Stationnement	→ Stationnement aménagé	
		aménagé de 180 m²	de 60 m²	

2.2. assouplir la règle de calcul des espaces verts dans le cas de réalisation de toiture terrasse végétalisée en zone 3AU

La règle concernant la réalisation des espaces verts est principalement mise en place afin de préserver une surface minimum permettant l'infiltration des eaux de pluie. La surface végétalisée des toitures terrasse peut également jouer ce rôle. Il convient donc d'encourager ce type de réalisation reconnue également pour ses performances en matière d'isolation thermique et phonique, en intégrant la surface de ces toitures dans le calcul des espaces verts. Il convient néanmoins de conserver au moins 20% d'espaces verts réalisés en pleine terre.

L'article 13 de la zone 3AU est modifié comme suit :

Article 3AU 13 - Obligations imposées en matière d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

[.....]

Cas particulier

Dans les cas particuliers générateurs de surface de stationnement (centres commerciaux), le ratio précédemment imposé pourra être minoré sans toutefois être inférieur à 20 % de l'unité foncière. Dans le cas de végétalisation des toits terrasses, leur superficie peut être prise en compte dans le calcul du ratio précédemment imposé. Toutefois, au moins 20% de l'unité foncière doit être aménagé en pleine terre.

2.3. Assouplir la règle de stationnement des véhicules en bordure du TCSP

La zone 3AU est destinée à recevoir une opération dense à vocation d'activités et d'habitat (logements sociaux, logements étudiants, commerces, services, bureaux, école,....). La règle concernant le stationnement des véhicules particuliers de livraison et de service n'est pas adapté à une opération mixte et dense directement desservie par le TCSP de la RD 813. Afin de permettre une telle opération, il convient d'introduire une réglementation plus souple visant à adapter le stationnement aux besoins propres de chaque construction et installation. La justification des places de stationnement sera demandée dans le cadre de la notice d'insertion du permis de construire (art. r431-8 du Code de l'urbanisme).

L'article 12 de la zone 3AU sera rédigé comme suit :

Article 3AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 1 Cet article est applicable aux constructions nouvelles, et aux changements d'affectation de locaux.
- 2 Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.
- **3 -** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et commerces, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 4 Sur chaque parcelle, il sera aménagé :
- pour les véhicules de livraison et de service, dans la mesure du possible, des aires spécifiques devront être réalisées dans les limites foncières des opérations en dehors des voies publiques pour permettre leur stationnement et leur évolution.
- pour les employés, une place de stationnement pour 40 m² de surface des locaux prévus à terme dans les installations faisant l'objet d'un permis de construire,
- pour les autres besoins (clients, visiteurs, etc,...), des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée dont devra faire l'objet chaque implantation, en fonction de la nature de ses activités,
- pour les habitations, deux places de stationnement par logement.
- Le stationnement des véhicules particuliers et véhicules de livraison et de service doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations autorisées. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié au sein de la notice d'insertion de la demande d'autorisation de construire.

[.....]

2.4. Permettre la réalisation des toitures terrasses pour l'ensemble des constructions

Des formes architecturales diversifiées et modernes sont de plus en plus présentes dans le paysage urbain en réponse à des exigences en matière de développement durable et de réduction des gaz à effet de serre. Afin de ne pas faire obstacle à cette démarche, il convient d'autoriser d'autres types de toitures que la seule toiture en tuile sur l'ensemble de la commune, dans la mesure où l'ensemble architectural s'inscrit harmonieusement dans le paysage. Toutefois, il faut rappeler qu'il appartient à l'Architecte des Bâtiments de France de juger au cas par cas de l'intégration architecturale et urbaine des constructions situées dans le périmètre de préservation des monuments historiques.

Par ailleurs, face à des difficultés récurrentes pour faire appliquer la règle concernant les toitures sur les annexes à l'habitat de petite surface et étant donné le faible impact des ces constructions dans le paysage, celles-ci seront exclues de l'application de la règle.

L'alinéa 3 de l'article 11 des zones U, UB, UC, UD, AU et 1AU est modifié comme suit :

Exemple de la zone UB

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[.....]

3 - Toitures

3.1. Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement laen tuile canal ou similaire c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 25 % et 35 %. Dans le cas de toitures solaires, les éléments seront intégrés à la pente générale du toit. D'autres types de toitures

peuvent toutefois être autorisés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à <u>l'intérêt des lieux avoisinants.</u>

3.2. Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes dont la superficie est inférieure à 20 m²

3.32. Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

2.5. Permettre l'implantation du siège de la Fédération Départementale des Foyers Ruraux

Le siège de la Fédération Départementale des Foyers Ruraux déjà implanté à Auzeville Tolosane, souhaite s'agrandir et investir dans des locaux neufs. La FDFR est une association loi 1901 qui intervient dans le domaine social, culturel, sportif et économique du territoire, dans une dynamique associative et de proximité. Elle accompagne et coordonne les bénévoles des nombreux foyers ruraux du département par des actions d'animation, d'information et de formation.

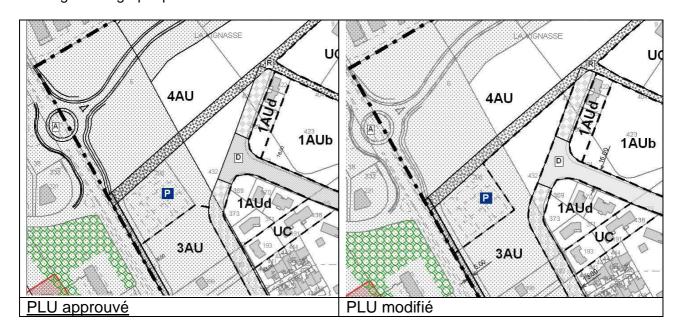
Actuellement composée de 5 personnes, la fédération a besoin de bureaux et de salles de réunion et de formation, soit 500 m² de SHON environ sur un terrain de 2400 m² environ.

Le terrain pressenti pour l'implantation de cette structure se situe dans la ZAC du Pont de Bois à Auzeville, en zone 4AU. Le terrain est desservi par la voie de la ZAC. Il est à proximité du parking du TCSP et de la future zone commerciale le long de la RD 813.

La zone 4AU s'étend sur environ 11,5 hectares et constitue un ensemble d'espaces verts et d'activités à usage de sports et de loisirs pour la ZAC.

Bien que la fédération intervienne dans le domaine des activités sportives et associatives, son implantation en zone 4AU du PLU n'est pas compatible avec la destination des locaux qui s'apparentent à des services ou des bureaux plutôt qu'à un équipement sportif ou de loisirs. Il convient donc de modifier le PLU afin d'intégrer une parcelle de 3800 m² environ dans la zone 3AU voisine (voir plan) destinée à recevoir des constructions pour des activités commerciales et de services.

Le règlement graphique est ainsi modifié :



Surface des zones modifiées :

L'évolution des surfaces sont les suivantes :

Zones PLU modifiées		Surfaces 3 ^{ème} mod. du PLU(ha)	Evolution (ha)
3AU	2,85	3,23	+ 0,38
4AU	11,55	11,17	- 0,38

2.6. Permettre le renforcement de l'agrobiopole avec l'implantation d'une plateforme de biotechnologie.

En collaboration avec le pôle AgriMip Innovation et les partenaires institutionnels (état, Région,) la plateforme Odyssey permettra, à partir de la production végétale, de concevoir des applications industrielles en parapharmacie, aéronautique, cosmétique, peinture,

La plateforme Odyssée comprendra :

- Une plateforme technologique ;
- Un lieu d'émergence d'entreprises permettant l'éclosion de « start-up » issues de la recherche académique présente sur le site en liaison avec la plateforme ;
- L'accueil d'activités de recherche et développement d'entreprise agroalimentaires ;
- Des locaux fonctionnels (salles de réunion, de restauration, services à la personne...)
- Le bâtiment où sera hébergé AgriMip Innovation.

Cette plateforme pourrait s'implanter sur la ZAC du Pont de Bois en zone 2AU visant à renforcer le pôle agrobiologique déjà existant sur la commune d'Auzeville-Tolosane avec le lycée agricole, l'INRA, l'ENSAT/INP, etc....

Le projet de construction prévoit environ 6000 m² de SHON dont 4400 m² concernent des hangars industriels et le reste concernent des bureaux, salles de réunion et de démonstration. Afin de permettre l'implantation d'activités de ce type, il convient d'introduire une réglementation plus souple visant à adapter le stationnement aux besoins propres de chaque construction et installation autorisée en zone 2NA, dans le même esprit que la zone 3AU. La justification des places de stationnement sera demandée dans le cadre de la notice d'insertion du permis de construire (art. r431-8 du Code de l'urbanisme).

L'article 12 de la zone 2AU sera modifié comme suit :

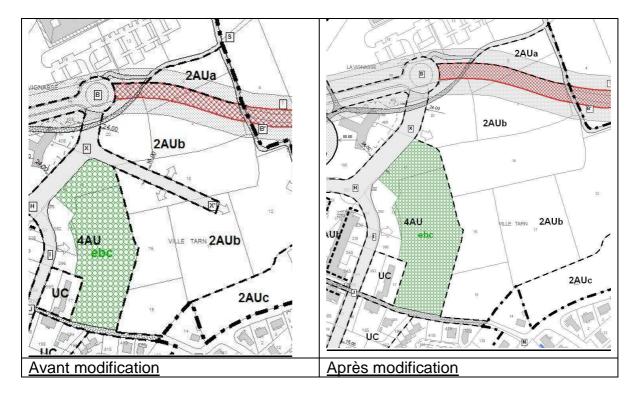
[.....]

- 4 Les normes minimales de stationnement sur chaque parcelle sont les suivantes :
- pour les véhicules de livraison et de service, dans la mesure du possible, des aires spécifiques devront être réalisées dans les limites foncières des opérations en dehors des voies publiques pour permettre leur stationnement et leur évolution,
- pour les employés, une place de stationnement pour 40 m² de surface des locaux prévus à terme dans les installations faisant l'objet d'un permis de construire,
- pour les autres besoins (étudiants fréquentant les établissements d'enseignement et de recherche, elients, visiteurs, etc...), des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée dont devra faire l'objet chaque implantation, en fonction de la nature de ses activités,
- pour les habitations, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction
- Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules particuliers et véhicules de livraison et de service doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations autorisées. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié au sein de la notice d'insertion de la demande d'autorisation de construire.

[.....]

Le règlement graphique sera également modifié afin d'assouplir le tracé des voies de desserte du secteur 2AU.

Le règlement graphique est ainsi modifié :



2.7 Augmenter le droit à construire dans le secteur 1AUa

Le secteur 1AUa constitue la partie Est de la ZAC du Pont de Bois et assure la transition entre les constructions existantes de la zone UB et le cœur de la ZAC (zones 1AUb) où l'urbanisation est plus dense. L'ensemble de ces secteurs sont raccordés aux réseaux publics d'assainissement.

Afin d'assurer une plus grande cohérence entre le secteur 1AUa et les zones urbaines autour du cœur du quartier du Pont de Bois, (1AUc et UB), le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) règlementé par l'article 14 du règlement écrit, sera augmenté à 0,40 pour la zone 1AUa.

L'article 14 de la zone 1AU est modifié comme suit :

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

- -Dans le secteur 1AUa, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.
- Dans le secteur 1AUb et 1 AUd, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.
- Dans les secteurs 1AUa et 1AUc, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

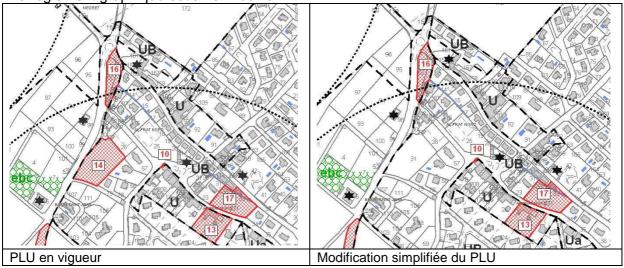
Etant donné que la présente modification du PLU a pour objet l'ajustement de certaines règles de la ZAC du Pont de Bois et en application de l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme, l'étude d'impact de la ZAC sera jointe au dossier d'enquête publique.

3. <u>Encourager la densification, la mixité et la création de logements dans le</u> village

3.1. mise à jour des documents suite à l'approbation de la modification simplifiée visant à supprimer l'emplacement réservé n°14

Voir délibération approuvant la modification simplifiée, en annexe de la présente notice.

Le règlement graphique est ainsi modifié :



Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés seront modifiés afin d'intégrer les éléments de cette modification simplifiée

3.2. permettre l'implantation des activités artisanales dans le village

Afin d'assurer un équilibre du développement de la commune entre le noyau villageois (coteaux) et le nouveau quartier du Pont de Bois (plaine), il convient de maintenir et de renforcer les commerces, artisanat, en accompagnement du développement de l'habitat. Afin d'obtenir une certaine attractivité du village par la diversité des acticités proposées, il convient d'autoriser en zone U et UB certaines activités artisanales en complément de l'offre commerciale déjà en place, à condition que les activités créées soient compatibles avec le tissu urbain environnant. Un alinéa concernant le stationnement sera introduit de façon à adapter le stationnement de ce type d'activités en zone urbaine.

Les articles 1 et 2 des zones U et UB sont modifiés comme suit :

Exemple de la zone U

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

[.....]

7 - Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt, d'artisanat ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.

8 - Les discothèques ou autres établissements assimilés.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[.....]

- <u>3 Les constructions à usage de service, bureaux, commerces et d'artisanat rattachées ou non à une construction à usage d'habitat à condition :</u>
 - <u>- Que les constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants par</u> leur architecture, leur dimension ou leur surface.
 - Que les activités créées n'occasionnent pas de nuisance pour les habitations riveraines.

L'article 12 des zones U et UB est également modifié :

Exemple de la zone U

[.....]

2. Bureaux, services, artisanat et commerces

Le stationnement des véhicules particuliers et véhicules de livraison et de service doit correspondre aux besoins propres des constructions et installations autorisées. Le nombre de places de stationnement créé devra être justifié au sein de la notice d'insertion de la demande d'autorisation de construire.

3.3. permettre une extension mesurée de la maison de retraite

La commune d'Auzeville Tolosane est dotée d'une maison de retraite située sur au sud de la commune, sur l'avenue Louis Delherm. Bien qu'elle soit gérée par une société privée, elle est assimilée à une construction publique ou d'intérêt collectif au titre de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

La construction est située en zone UB du PLU, dans un secteur à dominante pavillonnaire. Elle est constituée de deux niveaux et ne peut plus répondre à toutes les demandes de résidents. Elle doit par ailleurs réaliser des travaux de mise aux normes des installations existantes. Afin de permettre une extension mesurée de la maison de retraite tout en préservant la qualité paysagère du site, il convient d'appliquer un COS pour les constructions publiques et d'intérêt collectif dans la zone UB du PLU.

Les articles 10 et 14 de la zone UB sont modifiés comme suit :

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

- 1 Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) maximum s'appliquant aux unités foncières ne peut excéder : 0,40.
- 2 0.55 pour les constructions publiques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : néant
- 0.40 pour les autres constructions :

III-Conclusion:

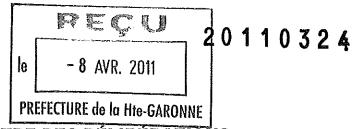
Les dispositions retenues dans la présente modification concernent exclusivement la zone urbaine du SDAT et de la charte d'aménagement du Sicoval. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U et du P.A.D.D., ne concernent pas d'Espaces Boisés Classés (EBC) et ne comportent pas de risque grave de nuisance.

Commune d'AUZEVILLE TOLOSANE
3 ^{ème} modification du P.L.U.

____ 17

- Délibération du Conseil municipal du 4 avril 2011 approuvant la première modification simplifiée du PLU.





EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille onze, le quatre avril à 19h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Auzeville-Tolosane dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur François-Régis Valette, Maire.

Présents

Messieurs Yves LAMBOEUF, Bernard RAYNAUD et Didier BONHOMME, Adjoints,

Mesdames Monique LEMORT, Claudette SICHI et Irène TARDIEU, Adjointes.

Mesdames Marie-Pierre MADAULE, Nicole REULET et Pierrette VILLARDRY,

Conseillères municipales.

Messieurs Gérard CHAUVET, Nicolas COUSSINOUX, Guillaume DEBEAURAIN, Jean-Pierre HARDY, Dominique LAGARDE, Christian MORA, Alain PRADAL et Luca

SERENI, Conseillers municipaux.

Absents excusés

Mesdames Maela LANGLADE, Myriam PUZO et Karine SIMON

Messieurs Xavier MAUDUYT et Olivier RENAULT

Pouvoirs

Madame Maela LANGLADE à Monsieur François-Régis VALETTE

Madame Myriam PUZO à Monsieur Alain PRADAL

Monsieur Olivier RENAULT à Monsieur Gérard CHAUVET

Secrétaire de séance

Monsieur Bernard RAYNAUD

1 - 1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU POUR SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°14

L'emplacement réservé n° 14, déjà inscrit dans le POS, a été maintenu dans le PLU en vue de la réalisation d'un équipement public ou espace culturel. A ce jour, aucun projet n'a été étudié sur ce site. La commune souhaite abandonner ce projet car aujourd'hui un tel équipement public à cet endroit ne se justifie plus au regard du développement de la commune. L'objectif est plutôt d'assurer le maintien des services existants en densifiant le tissu urbain alentour.

La commune souhaite donc supprimer cet emplacement réservé n°14 pour faire place à une opération mixte d'environ 15 logements conformément aux préconisations du PLH du Sicoval (logements collectifs en accession à la propriété, logements locatifs sociaux et petits lots à bâtir).

Conformément à l'article R 123-20-2 du Code de l'Urbanisme, un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pouvait consulter le dossier et formuler des observations, a été publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie, 8 jours avant le début de la mise à disposition du public.

Le registre d'observations mis à la disposition du public en Mairie pendant un mois du 21 février au 21 mars 2011 n'a reçu qu'une seule observation. L'auteur de cette observation aurait préféré que ce terrain soit affecté à un espace de jeux pour enfants plutôt qu'à la construction de logements. Il est répondu qu'en dehors des enceintes scolaires au moins 4 espaces de jeux aménagés pour enfants, ouverts au public, existent sur la commune. Dans ces conditions cette observation ne saurait être retenue.

→ De ce fait, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal accepte, par 19 voix pour et deux abstentions, la suppression de cet emplacement réservé.

Ainsi fait et délibéré à Auzeville-Tolosane, les jour, mois et an que dessus. Pour copie certifiée conforme.



Le Maire,

François-Régis VALETTE



