

PLU-i-h communauté des communes Terres des confluences  
COMMUNE DE MOISSAC  
Remarques et avis formulés par la commune de Moissac dans le délai de 3 mois  
Service urbanisme

\* \* \*

## Règlement écrit

### **Rappels sur des considérations réglementaires d'ordre général :**

**Les terrassements en déblai / remblai** sont limités à 1/3 de la hauteur à l'égout. Cela introduit une règle variable selon la hauteur de la construction. C'est-à-dire qu'une maison de 7m aura droit à des hauteurs de terre de 2,33 m, alors qu'une maison de plain-pied à 2,7m à l'égout n'aura droit qu'à 0,90m. Ceci pour les remblais. Mais qu'en est-il de la hauteur des déblais ? Comment gérer les garages en sous-sol, par exemple ? L'actuelle règle du PLU qui fixe la hauteur à 2m en déblai et remblai est plus équilibré, plus simple à mettre en oeuvre, et mieux adaptée à la réalité de la construction en coteau.

**La hauteur des annexes en limite séparative** est réglementée à 3,5m à l'égout, Mais attention, en fonction de la position de l'égout ou de la pente de la toiture, on peut avoir un faîtage très haut, il faut donc mentionnée dans ce cas, une hauteur maximale du faîtage, comme le prescrit le PLU actuel.

### **Page 22 :**

1- Il manque une définition des indices des zonages urbains : X – L – E – O, comme pour les zones agricoles et naturelles. Confer note de synthèse page 29.

### **Page 23 :**

1- Il manque une définition des profils de zones pour justifier des différences de destination et d'affectation. Par exemple quelle différence entre « extensions des centre-villes, cœurs de bourgs et hameaux structurants » et « extensions des autres hameaux historiques et secteurs peu denses ». Il s'en suit une compréhension difficile dans le caractère des zones et des règles applicables.

2- Le code des couleurs ne correspond pas aux couleurs de la cartographie.

Exemples :

« extensions des centre-villes, cœurs et bourg, et hameaux structurants > saumon sur la carto – orange sur le règlement, le saumon correspond aux zones économiques « de commerce et d'entrepôts en lien avec les productions agricoles »

« extensions des autres hameaux historiques et secteurs peu denses > orange sur la carto – jaune sur le règlement,

3- La palette des couleurs pour les activités économiques est complexe et mal différenciée > la lecture est rendue difficile sur la carto et entraîne des erreurs. (voir plus loin remarques sur la cartographie des profils).

### **Pages 32 à 38 :**

1- Les règles dépendant de pastilles de couleur sont inapplicables car ces couleurs sont difficilement identifiables par rapport à la palette de la page 23. Il faudrait rajouter un titre pour être précis.

2- Dans les zones résidentielles ou d'extension (orange ou jaune), le PLU actuel de la commune de Moissac impose une distance maximum d'implantation de 12 m par rapport à la limite séparative. Cette règle permet d'éviter le gaspillage d'espace en interdisant la construction d'une habitation en plein milieu d'un grand terrain et en permettant ainsi une future division. Cette distance peut être portée à 10m sans problème. Il semblerait que cette règle n'existe pas dans le PLUi. Pourquoi ?

**Pages 44 – 60 – 97 - 111 :**

Les règles générales et particulières (encadrés) concernant l'aspect architectural ne permettent pas d'émettre des avis prescriptifs dans les cas suivants :

- 1 / styles architecturaux et éléments de construction anachroniques ou étrangers à la région,
- 2 / matériaux et éléments d'imitation,
- 3 / constructions ou aménagements dont la destination est différente de leur typologie architecturale,
- 4 / éléments de construction ne respectant pas l'architecture d'origine lors de travaux de restauration, modification ou extensions.

« Rechercher une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs... » ou respecter les règles de composition générale ou d'implantation sont nécessaires, mais pas suffisantes. C'est pour cela qu'il a été jugé utile d'introduire une interdiction contre les tuiles noires. Mais qu'en sera-t-il des tuiles beiges, des tuiles brunes, des tuiles vernissées, des tuiles en béton, etc ? Tout cela peut-être simplement solutionné par la ligne 1 / . Grâce à cette ligne, il est par exemple permis de dire dans un avis du maire, que les tuiles brunes ou noires sont interdites car ne correspondant pas aux argiles et mode de cuisson traditionnels et locaux. Ceci n'est qu'un exemple, il n'y a pas que des tuiles dans une construction. Les trois autres alinéas résolvent bien d'autres cas tout en laissant une grande souplesse de projet. Sans cela comment avoir des prescriptions qui ne soient pas entachées de subjectivité et propices à interprétations soit abusives, soit trop laxistes et donc inefficaces. Ces règles générales ne sont pas une invention du PLU de Moissac, mais se retrouvent régulièrement dans les conseils émis par les CAUE.

**Page 45 :**

La ville de Moissac dispose actuellement d'une charte architecturale et paysagère applicable aux secteurs économique du Luc. Une ligne sur cette page ne devrait-elle pas en faire mention ?

**Page 51 :**

Afin de préserver l'environnement paysager, notamment dans les zones résidentielles et particulièrement en coteau, le PLU de la commune de Moissac avait prévu que la voirie interne nécessaire à la desserte d'une construction soit la plus courte possible. Cela a évité par exemple, des voiries qui font le tour de la maison avec des terrassements importants et des balafres dans le paysage. Cette règle n'existe pas dans le nouveau PLUi. Par quel moyen peut-on régler cette question ?

**Page 52 :**

La largeur de chaussée pour voies à un seul sens de circulation paraît un peu grande : 3m à 3,5 m sont habituellement pratiqués. A partir de 4 m, on prend le risque de stationnement sauvage, donc d'un passage roulant réduit et donc rendu difficile voir impossible pour les véhicules de secours. La largeur des cheminements piétons est réglementairement de 1,4 m minimum.

**Page 92 :**

La hauteur des annexes en limite séparative est réglementée à 3,5m à l'égout, Mais attention, en fonction de la position de l'égout ou de la pente de la toiture, on peut avoir un faîtage très haut, il faut donc mentionnée dans ce cas, une hauteur maximale du faîtage, comme le prescrit le PLU actuel.

## Règles graphiques zone U - Moissac

### **1 – zonage réglementaire :**

1.1 / Le haut de la parcelle DN 1397 doit être placé en zone N (demande du propriétaire) de protection des coteaux. (demande particulière n°47, remarque 31f du document du 8 octobre 2018, remarque D5 des documents du 24 octobre 2019, des 03 et 17 janvier 2020)

### **2 – profils urbains :**

2.1 / Il y a une grosse confusion dans les couleurs de zonages. Par exemple :

- dans le mode d'emploi du règlement, les zones urbaines sont déclinées en bleu, les zones à urbaniser en turquoise, les zones agricoles en orange et les zones naturelles en vert. Dans le détail de chaque zone, ces couleurs sont respectées, sauf pour les zones urbaines qui utilisent toutes les couleurs. Ces dernières ne sont d'ailleurs pas les mêmes que sur la cartographie des profils : par exemple, le profil économique à dominante artisanale et commerciale de la carto se rapporte aux règles des profils à dominante industrielle et artisanale.
- Les zones de profil « extensions des autres hameaux historiques et secteurs peu denses » sont en orange sur la carto et en jaune sur le règlement.
- Les zones de profil « extensions des centre-villes, cœurs de bourgs et hameaux structurants » sont en saumon sur la carto et en orange sur le règlement.
- Cœurs de bourgs et hameaux structurants utilise deux couleurs différentes : rouge et saumon

2.2 / La zone du Luc n'est pas légendée. La couleur utilisée ne correspond à aucune des couleurs du règlement (page 23) ; elle se rapproche de la couleur du profil à dominante d'artisanat et exploitation forestière, mais c'est bien entendu impossible !

2.3 / Sans la définition des profils urbains, il est impossible de comprendre les choix de zonages. Quelle différence entre hameaux structurants et hameaux historiques, entre secteurs peu denses et extensions des centre-villes ? Qu'est-ce qu'une extension de centre-ville a à voir avec un cœur de bourg ? Donc selon quels critères peut on déclarer Mathaly comme hameau structurant et pas hameau historique (ce qu'il est), ou que Le lotissement de Malengane haut est un secteur peu dense et pas une extension du centre-ville ?

2.4 / L'école Saint-Benoît devrait être en zone rouge de centre bourg et non en zone saumon d'extension.

2.5 / Le boulodrome en CR 649, 647,645 et 643, le stade du Sarlac en CR 24 et 610, le stade de Cadossang en CN 520, 610, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 296, 298, 124, 346 et 348, devrait apparaître en zone de loisirs.

2.6 / Les parcelles CN 174, 337, et 336 en partie en alignement de 177 devrait être classées en zone d'habitat et non d'activités.

2.7 / La construction de la parcelle DL 470 est de typologie habitat et service > A classer dans la zone d'habitat (orange) et non économique (bleu).

### **3 – limites séparatives :**

3.1 / Les couleurs de la cartographie ne correspondent pas aux couleurs du règlement. Quelles sont les bonnes règles ?

3.2 / Corriger en fonction de la remarque 2.6

3.3 / Corriger en fonction de la remarque 2.5

3.4 / ~~La rue du Languedoc à Saint-Benoît est de type habitat urbain dense en bande > à mettre en vert foncé.~~

3.5 / suggestion : la gradation des couleurs n'est pas très logique eu égard aux caractères typologiques des constructions. La lisibilité et la compréhension des règles seraient meilleures si on avait la chose suivante : Vert foncé pour les zones denses (habitat en bande), vert moyen pour les faubourgs (habitat pavillonnaire), vert clair pour les zones périphériques (habitat diffus) et marron pour les zones d'activités.

3.6 / La construction de la parcelle DL 470 est de typologie habitat et service > A classer dans la zone d'habitat (marron) et non économique (vert clair).

3.7 / La maison d'habitation des parcelles CN 336p, 337 et 174 serait à rattacher plus logiquement au zonage marron du quartier d'habitation de Cadossang.

#### **4 – voies et emprises publiques :**

4.1 / Les couleurs de la cartographie ne correspondent pas aux couleurs du règlement. Quelles sont les bonnes règles ? Explication : si on considère que le rouge correspond aux zones urbaines des planches de zonages, que représentent les autres couleurs ? Si on considère que le rouge correspond au centre bourg des profils urbains, alors où sont les couleurs bleues et vertes des zones économiques ?

4.2 / Le quartier de Catiès-bas (derrière la gare) ne peut pas être en bleu foncé car en raison d'un fort talus sur le chemin rural de Saint-Martin, les constructions doivent pouvoir se reculer au-delà de 10m. La réalité de terrain des constructions existantes donnent une implantation entre 30 et 50m.

4.3 / Les maisons d'habitation des parcelles CN 197, 234, 177, 336p, 337 et 174 seraient à rattacher plus logiquement au zonage bleu foncé du quartier d'habitation de Cadossang.

4.4 / La construction de la parcelle DL 470 est de typologie habitat et service > A classer dans la zone d'habitat (bleu foncé) et non économique (bleu clair).

#### **5 – hauteurs :**

5.1 / La palette des couleurs auquel le règlement fait référence n'est pas du tout la même. Mêmes règles, mais couleurs différentes et présentées en sens inverse.

5.2 / Le choix des hauteurs par niveau est variable. Plus on monte, plus les niveaux diminuent. Il faut être logique : soit on privilégie les hauteurs métriques, soit le nombre de niveaux, mais pas les deux. Exemple : une maison d'habitation a des niveaux de 3m et non de 3,5m, ce qui ferait des plafonds à 3,2m. On peut trouver ce genre de hauteur dans les immeubles anciens du centre ville, mais pas dans les constructions modernes. Le PLU actuel se base sur 3m par niveau.

5.3 / La maison d'habitation des parcelles CN 336p, 337 et 174 serait à rattacher plus logiquement au zonage rouge fushia du quartier d'habitation de Cadossang.

5.4 / La construction de la parcelle DL 470 est de typologie habitat et service > A classer dans la zone d'habitat (rouge fushia) et non économique (violet).

---

**6 – emprises au sol :**

6.1 / La construction de la parcelle DL 470 est de typologie habitat et service > A classer dans la zone d'habitat (bleu moyen) et non économique (bleu foncé).

## Règles graphiques zone U – La Mégère

Sur tous les plans prendre en compte l'extension du cœur du hameau avec le nouvel emplacement réservé pour l'aménagement de l'espace public : parking et salle des fêtes, parcelle BZ 447p et 472p.

## Règles graphiques zone U – Mathaly

A l'exemple du hameau de La Mégère, le hameau de Mathaly devrait comporter un cœur de bourg centré autour de l'école et l'emplacement réservé n°100 prévu pour des équipements de quartier.

## Règles graphiques zone U – Saint-Benoît

### **2 – profils urbains :**

2.1 / L'école Saint-Benoît devrait être en zone rouge de centre bourg et non en zone saumon d'extension.

### **3 – limites séparatives :**

3.1 / La rue du Languedoc à Saint-Benoît est de type habitat urbain dense en bande > à mettre en vert foncé.

## Règles graphiques zone U - Sainte-Livrade

### **1 – zonage réglementaire :**

1.1 / Rappel (voir documents du 24 octobre 2019, du 3 janvier 2020, du 23 janvier 2020)  
Zone U sur la rive droite du Tarn, inutile en zone rouge du PPRI. Réduire cette limite au plus près des habitations.

## Zonage réglementaire par planche

Suggestion :

Afin de faciliter la lecture des planches dans les zones de chevauchement, il serait intéressant de les matérialiser par des lignes de découpe, ou alors de découper les planches à bords francs.

### **A - Planche Nord-ouest :**

A.1 / Bâtiments pouvant changer de destination en zone A :

AD 157 - Déjà habitation, pas de changement de destination > à supprimer

A.2 / Patrimoine bâti L 151.19 (non mentionné à l'AVAP) :

**Édifices religieux :**

OK

**Châteaux :**

Rappel : Château de Detours de 1800, parcelles EH 306, 318, 319 > déplacer le symbole sur coordonnées (RGF93.CC44) X=1544384, Y=3217480

**Habitations rurales :**

Rappels :

Habitation style toulousaine de 1913, parcelle AL 77 130, > patrimoine bâti, pas de changement de destination, déjà habitable.

Habitation de type toulousaine de 1870, parcelle AZ 58, sur coordonnées (RGF93.CC44) X=1548164, Y=3216547 - patrimoine bâti, le changement de destination concerne le bâtiment à l'ouest et non l'habitation à l'est.

Habitation style toulousaine de 1938, parcelle DZ 245, > erreur de positionnement du symbole : à déplacer sur coordonnées (RGF93.CC44) X=1544656, Y=3215934 - patrimoine bâti.

A.3 Emplacements réservés :

ER 100 : OK

ER 101 : OK, manque numéro

ER 107 : OK, manque numéro et situation

ER 108 : OK, manque numéro

ER 110 : OK, manque numéro

ER 111 : OK, manque numéro

ER 116 : OK, manque numéro et situation

ER 134 : OK, manque numéro

ER 140 : OK, manque numéro et situation

ER 151 : OK, manque numéro et situation

#### A.4 Orientations d'Aménagements Particuliers :

OAP n°7 Fraysse-Ouest :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

OAP n° 36 Fraysse-Est :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

OAP 101 côte Saint-Laurent 1 & 2 - secteurs A et B :

OK, manque numéro sur la carte

OAP 65 côte Saint-Laurent 1 & 2 - secteur D :

OK, manque numéro sur la carte

OAP 22 côte Saint-Laurent 1 & 2 - secteur C :

OK, manque numéro sur la carte

OAP n° 23 Les Paulous :

OK, manque numéro sur la carte

OAP n° 93 chemin de Malengane :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte
- pourquoi n'y a-t-il pas les principes d'aménagement ?

Il faudrait les numéros sur la carto.

\* \* \*

#### **B - Planche Nord- est :**

Remarque précédemment formulée et non pris en compte (B5) – village de Sainte-Livrade : la zone U sur la rive droite du Tarn est inutile car située en zone rouge du PPRI. Pourquoi ne pas avoir simplement suivi la délimitation actuelle de la zone constructible, en incluant éventuellement l'habitation de la parcelle CE 108 ? Il avait été demandé de porter la zone constructible au plus près des habitations.

B.1 / Bâtiments pouvant changer de destination en zone A :

Rappel : BI 105 – OK

B.2 / Patrimoine bâti L 151.19 (non mentionné à l'AVAP) :

**Édifices religieux :**

OK

**Châteaux :**

Rappel : Château de Lamoizelle, lieu dit Vidalet, parcelle BL 225 > A rajouter

**Habitations rurales :****Rappels :**

Habitation de type toulousaine de 1875, parcelle BK 46 coordonnées (RGF93.CC44) X=1549294, Y=3215107, > patrimoine bâti, pas de changement de destination, déjà habitable.

Explications : la construction marquée d'une étoile peut effectivement être en changement de destination car elle présente un certain intérêt, bien que très abîmée par des extensions disgracieuses. Par contre le bâtiment marquée d'un losange n'est pas du tout un patrimoine, c'est un hangar moderne sans aucun intérêt. Le patrimoine se situe sur le bâtiment d'habitation située juste sous l'étoile > voir rappel des références ci-dessus.

Habitation à corniches de 1900, parcelle BL 388 > symbole à déplacer sur coordonnées (RGF93.CC44) X=1549538, Y=3216078. Explications : le losange est encore mal placé. Il correspond au bâtiment plus à l'est > se référer aux coordonnées ci-dessus.

**B.3 Emplacements réservés :**

ER 61 : ? > commune de Lizac

ER 62 : ? > commune de Lizac

ER 101 : OK, manque numéro

ER 102 : OK, manque numéro

ER 110 : OK, manque numéro

ER 111 : OK, manque numéro

ER 112 : OK, manque numéro

ER 113 : OK, manque numéro

ER 125 : OK, manque numéro et situation

ER 126 : OK, manque numéro et situation

ER 127 : OK, manque numéro et situation

**Rappels :**

Nouvel ER = BZ 447 et 472 en partie sur 15m de profondeur, pour agrandissement de l'école et création d'une salle des fêtes pour le quartier.

Ne faut-il pas créer un ER en relation avec la demande pour l'OAP n° 21 (voir ci-dessous) ? > axe à déplacements doux pour les quartiers nord de la Mégère.

**B.4 Orientations d'Aménagements Particuliers :**

**OAP n° 8** Le Cassé :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

**OAP n° 78** : A renommer Saint-Pierre-la-Rivière

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte
- pourquoi n'y a-t-il pas les principes d'aménagement ?

OAP n° 79 : Le Luc

- manque numéro sur la carte
- pourquoi n'y a-t-il pas les principes d'aménagement ?

**1 / Schéma d'aménagement :**

La route dans le secteur Est du Luc doit passer plus bas dans la zone verte. Cette zone doit par ailleurs pouvoir être utilisée en partie pour du stationnement > à revoir

OAP n° 21 : Sirogne (anciennement n° 46 – réf. B3)

- manque numéro sur la carte

**1 / Schéma d'aménagement : OK**

A compléter : L'OAP actuelle du quartier indique un corridor paysager le long d'un fossé mère qui relie le lotissement des Prunilles (côte de L'Evêque) à l'école primaire. Si cet axe accompagné d'un cheminement piéton était prévu pour irriguer les nouveaux quartiers vers le centre du hameau et peut difficilement être réalisé en raison de la présence de constructions, il serait nécessaire de conserver cet objectif. Les nouveaux quartiers se développent dans la partie nord du hameau et les services et commerces sont au sud le long de la route de La Mégère. Un axe à déplacements doux reliant ces quartiers reste donc nécessaire et devrait apparaître sur la vue d'ensemble. Ne faut-il pas un emplacement réservé ?

OAP n° 20 : La Mégère

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

OAP n° 91 : Rouan

- OK pour le schéma d'aménagement - Prévoir l'implantation d'une bâche incendie.
- manque numéro sur la carte
- pourquoi n'y a-t-il pas les principes d'aménagement ?

La carte générale page 353 ne porte pas le même schéma d'aménagement

OAP n° 6 : Bernadas (anciennement n° 48 – réf. B4)

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

OAP en zone urbaine : Les schémas d'aménagement ont disparu. Pourquoi ? Ils sont mentionnés sur la carte de zonage, mais sans mention particulière dans le règlement écrit. Quels sont donc leur rôle ?

Il faudrait les numéros sur la carto.

\* \* \*

**C - Planche sud-est :**

**C.1 / Bâtiments pouvant changer de destination en zone A :**

Rappel :

Habitation de 1931, parcelle CK 328, > le changement concerne le hangar mitoyen de l'habitation aux coordonnées suivantes (RGF93.CC44) X=1550374, Y=3213661.

C.2 / Patrimoine bâti L 151.19 (non mentionné à l'AVAP) :

**Édifices religieux :**

OK

**Châteaux :**

OK

**Habitations rurales :**

Rappels :

Habitation agricole traditionnelle de 1834, parcelle CD 340, > corps d'habitation sur coordonnées (RGF93.CC44) X=1552271, Y=3215117, > patrimoine bâti, pas de changement de destination, déjà habitable.

Hangar agricole traditionnel bois sur poteaux en briques, parcelle CP 92, revoir la position du symbole aux coordonnées suivantes (RGF93.CC44) X=1549091, Y=3212049.

**Pigeonniers :**

Rappel :

Pigeonnier carré à lucarnes, parcelle CI 30, coordonnées (RGF93.CC44) X=1550162, Y=3212927 > erreur de position, à corriger

C.3 Emplacements réservés :

ER 61 : ? commune de Lizac

ER 91 : ? commune de Castelsarrasin

ER 92 : ? commune de Castelsarrasin

ER 93 : ? commune de Castelsarrasin

ER 101 : OK

ER 102 : OK

ER 109 : OK, manque numéro

ER 110 : OK

ER 111 : OK

ER 112 : OK

ER 113 : OK

ER 128 : NON (rappel ancien ER30), à revoir avec le nouveau périmètre suite à réunion en mairie avec l'établissement Mourgues pour son projet d'extension (voir nouveau périmètre joint)

ER 129 : OK, manque situation

ER 130 : NON (rappel ancien ER32), à revoir avec le nouveau périmètre suite à réunion en mairie avec l'établissement Mourgues pour son projet d'extension (voir nouveau périmètre joint)

ER 131 : OK, manque situation

Rappel :

Nouvel ER = BZ 447 et 472 en partie sur 15m de profondeur, pour agrandissement de l'école et création d'une salle des fêtes pour le quartier.

#### C.4 Orientations d'Aménagements Particuliers :

OAP n° 106 : A renommer Croix de Lauzerte  
- OK pour le schéma d'aménagement,  
- manque numéro sur la carte

OAP n° 112 : A renommer Saint-Michel  
- OK pour le schéma d'aménagement,  
- manque numéro sur la carte

OAP n° 78 : A renommer Saint-Pierre-la-Rivière  
- OK pour le schéma d'aménagement,  
- manque numéro sur la carte  
- pourquoi n'y a t-il pas les principes d'aménagement ?

OAP n° 79 : Le Luc  
- manque numéro sur la carte  
- pourquoi n'y a t-il pas les principes d'aménagement ?

##### **1 / Schéma d'aménagement :**

La route dans le secteur Est du Luc doit passer plus bas dans la zone verte. Cette zone doit par ailleurs pouvoir être utilisée en partie pour du stationnement > à revoir

OAP n° 6 : Bernadas (anciennement n° 48 – réf. B4)  
- OK pour le schéma d'aménagement,  
- manque numéro sur la carte

OAP n° 8 Le Cassé :  
- OK pour le schéma d'aménagement,  
- manque numéro sur la carte

OAP n° 93 chemin de Malengane :  
- OK pour le schéma d'aménagement,  
- manque numéro sur la carte  
- pourquoi n'y a t-il pas les principes d'aménagement ?

Il faudrait les numéros sur la carto.

\* \* \*

#### **D - Planche sud-ouest :**

Remarque précédemment formulée et non pris en compte.

Petite correction de zonage : le haut de la parcelle DO 794 est à replacer en zone naturelle (boisement du front de ville et très forte pente) > revenir au tracé actuel du PLU.

Le haut de la parcelle DN 1397 doit être placé en zone N (demande du propriétaire) de protection des coteaux. (demande particulière n°47, remarque 31f du document du 8 octobre 2018, remarque D5 des documents du 24 octobre 2019, des 03 et 17 janvier 2020)

Linéaires commerçants :

Oubli des linéaires commerçants en centre ville qui n'apparaissent pas sur la cartographie.  
Voir documents joints. Les linéaires correspondent aux rues dont le taux de vacance est inférieur à 45 % (cf fichier « Pastedgraphic-1 »)

D.1 / Bâtiments pouvant changer de destination en zone A :

OK

D.2 / Patrimoine bâti L 151.19 (non mentionné à l'AVAP) :**Bizarreries :**

Maison sur parcelle DM 1057, coordonnées (RGF93.CC44) X=1547668, Y=3213824. Enlever le symbole car c'est une maison moderne construite en 1981 qui n'a rien de patrimonial. Par contre attention de conserver le symbole voisin qui touche une ancienne maison de vigne (voir ci-dessous)

Maison sur parcelles DL 225 et 226, coordonnées (RGF93.CC44) X=1547556, Y=3213424.  
Enlever le symbole car c'est une maison moderne construite en 1972 qui n'a rien de patrimonial.

Au sud de la parcelle DN 1397, coordonnées (RGF93.CC44) X=1547017, Y=3213902. Enlever le symbole, il n'y a aucune construction.

**Édifices religieux :**

Néant

**Châteaux :**

OK

**Habitations rurales :****Rappels :**

Façade 1930 d'un bâtiment agricole, parcelle CY 482, coordonnées (RGF93.CC44) X=1546160, Y=3212139, erreur de position > uniquement la façade.

Habitation de type toulousaine de 1925, parcelle DS 128, coordonnées (RGF93.CC44) X=1544031, Y=3213776, > erreur de position du symbole : ce n'est pas le bon bâtiment.

Habitation agricole composite de 1820, parcelle DV 379, coordonnées (RGF93.CC44) X=1543909, Y=3214859> en remettre en patrimoine bâti.

**Pigeonniers :**

OK

**Édicules et ouvrages d'art :****Rappels**

Lavoir fin XIXème siècle à trois bassins superposés, en cours de restauration sur la parcelle DK 1103, coordonnées (RGF93.CC44) X=1546486, Y=3213645 > symbole à décaler légèrement.

Maison de vigne du 19ème siècle, parcelle DM 267, coordonnées (RGF93.CC44) X=1547687, Y=3213820, OK pour la maison de vigne, mais le symbole à côté n'a rien à faire : c'est une maison de construction récente 1981.

~~DN 1397 : pour le pigeonnier et le puits OK. Mais pourquoi y-a-t'il une symbole près de la voirie où il n'y a aucune construction > à enlever~~

Ancienne briqueterie de Récaté avec ses fours et la grande cheminée de 1930, parcelle DP 568, coordonnées (RGF93.CC44) X=1545003, Y=3212668 > Mal positionné : c'est la cheminée et les fours qui sont remarquables, pas les hangars en tôles.

Souterrain refuge de Jaffard à Passelaygo, parcelle DS 231, coordonnées (RGF93.CC44) X=1543794, Y=3212611 > symbole mal positionné

Pont du XVIIème siècle du chemin de Malause C18, franchissant le ruisseau de la Madeleine, situé entre les parcelles DV 260, 184, DY 51, 95, 96, coordonnées (RGF93.CC44) X=1543738, Y=3215335, > oublié : à rajouter

### D.3 Emplacements réservés :

ER 102 : manque numéro

ER 103 : Liaison piétonne oui mais aussi passage de réseaux

ER 104 : OK

ER 105 : OK

ER 106 : OK

ER 107 : OK

ER 108 : OK

ER 109 : OK

ER 110 : manque numéro

ER 111 : manque numéro

ER 114 : OK

ER 115 : OK

ER 116 : OK

ER 117 : OK

ER 118 : OK

ER 119 : OK

ER 120 : OK

ER 121 : OK

ER 122 : OK

ER 123 : OK

ER 124 : OK

ER 127 : ? A situer, manque numéro

ER 128 : NON (rappel ancien ER30), à revoir avec le nouveau périmètre suite à réunion en mairie avec l'établissement Mourgues pour son projet d'extension

ER 129 : ? A situer, manque numéro

ER 130 : ? A situer, manque numéro

ER 131 : ? A situer, manque numéro

ER 132 : OK

ER 133 : OK

ER 134 : OK

ER 135 : OK

Manque dans le tableau :

ER 136, 137, 138, 139, 140, 145, 151, 152, 153

L'emplacement réservé 153 n'est pas complet. Il n'a pas été corrigé par rapport au dernier envoi.

#### D.4 Orientations d'Aménagements Particuliers :

**OAP n°7** Fraysse-Ouest :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

**OAP n° 36** Fraysse-Est :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

**OAP n° 37** Saint-Martin :

- Rappel pour le schéma d'aménagement : l'éloignement de 100 m de la station de relèvement n'interdit pas l'aménagement d'espaces public mixte (par exemple terrains sportifs, etc). Il n'interdit pas non plus l'implantation d'une construction : comme il avait été dit, l'axe nord-sud (église Saint-Martin au Tarn) devrait être conçu comme une perspective urbaine avec un effet de place, donc avec un ordonnancement de constructions à l'est et à l'ouest. Une bande constructible est donc à rajouter à l'ouest de cet axe qui soit au-delà de la limite des 100m de la position de la station de relèvement.

- manque numéro sur la carte

**OAP n°126** A renommer Croix de la femme Est :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

Sur la vue d'ensemble des OAP sur le Nord-est du centre-ville, la représentation de l'OAP urbaine au 3 avenue du chasselas (DL0001) n'existe plus.

**OAP 101** côte Saint-Laurent 1 & 2 - secteurs A et B :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

**OAP 65** côte Saint-Laurent 1 & 2 - secteur D :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

**OAP 22** côte Saint-Laurent 1 & 2 - secteur C :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

**OAP 62** Couffignal :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

**OAP 77** Le calvaire :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

OAP n° 23 Les Paulous :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte

OAP n° 92 Landerose :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte
- pourquoi n'y a-t-il pas les principes d'aménagement ?

OAP n° 93 chemin de Malengane :

- OK pour le schéma d'aménagement,
- manque numéro sur la carte
- pourquoi n'y a-t-il pas les principes d'aménagement ?

Nouvelle OAP créée : à nommer Croix de la femme Ouest

Manque dessin, numéro, principes d'aménagement.

Sur les parcelles DN 201, 1347, 198, 196, 195, 194, 193, 1797 et 1796 (surface de 1ha7). Un bouclage de voirie depuis le carrefour de la côte Landerose en revenant par la parcelle 201 le long de la parcelle 1460 (projet en cours).

Cheminement piéton et passage de réseaux par l'emplacement réservé n° 145.

A lier à l'OAP urbaine 126

Il faudrait les numéros sur la carto.

Service urbanisme de la commune de Moissac

Fait le 09 avril 2020

mis à jour le 11 juin 2020



## 1. La mixité urbaine : les différentes fonctions et la gestion de l'espace



## 2. Accompagner la restructuration urbaine du quartier

### DEMARCHE

Mener des actions dans le cadre du PLU

- Instaurer une servitude d'alignement commercial pour conserver la priorité des rez-de chaussée aux fonds de commerce et éviter leur transformation en logements, garage, bureaux ou services
- Fixer une hauteur sous plafond des rez-de-chaussée pour y favoriser l'implantation de commerces
- Mettre en place une réglementation spécifique des parcelles d'angle pour exploiter au maximum l'effet vitrine
- Effectuer un suivi urbanistique des investisseurs dans le cadre des constructions et rénovations
- Accompagner les actions de réhabilitation des logements au dessus des commerces via des outils incitatifs (subventions) ou coercitifs (périmètre de restauration d'habitat)

### INFOS COMPLEMENTAIRES

Au niveau intercommunal, le SCOT peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) visant à apporter des précisions en matière d'équipement commercial et de localisations préférentielle des commerces

### EXEMPLE : LIMOGES (HAUTE-VIENNE) – OPERATION CŒUR DE LIMOGES

« Habiter, travailler, consommer, se distraire en centre ville... La vie de la cité, la mixité des fonctions urbaines sont les maîtres-mots qui ont présidé au lancement du programme de renouvellement urbain du centre-ville de Limoges. »

Actions dans le domaine de l'habitat, du patrimoine, de développement économique et du tourisme :

- 669 logements remis sur le marché
- 1319 façades restaurées (habitation et commerce)
- 53,13 M€ de travaux et honoraires injectés localement dans la filière du BTP
- 9,16 M€ de subventions de la Ville de Limoges
- 5,17 M€ de subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)



<https://www.cci.fr/web/bonnes-pratiques-commerce/fiche-pratique?id=257>



## 2. La continuité commerciale : la densification et la création d'un circuit marchand

### 1. Définir un périmètre de centre-ville/centre-bourg cohérent

#### DEMARCHE

- Définir un périmètre
- Favoriser le développement des cellules commerciales au sein du périmètre pour densifier l'offre commerciale
- Prévoir et maîtriser le foncier
  - Droit de préemption commerciale,
  - Périmètre de protection des linéaires commerciaux)

#### EXEMPLE : DOUE EN ANJOU

- Avant : périmètre commercial de centre-ville étendu
- Après : définition d'un périmètre commerçant, développement des cellules au sein du périmètre





**Taux de vacance des cellules commerciales par rue  
du centre-ville de Moissac – Repérage AID 2017**