

PLU-i-h communauté des communes ~~Terres des confluences~~

COMMUNE DE MOISSAC

Observations formulées par la commune de Moissac dans le délai de 3 mois

Suite à l'arrêt du 18 février 2023

Service urbanisme

* * *

I / Recours aux énergies renouvelables :

Rappel PADD – Axe 3-objectif 5

*« Favoriser le développement d'énergies renouvelables sur les sites économiques, notamment industriels. »***I.1 - Zones U et AU :**

Dans le règlement des zones U et AU, il est indiqué que les dispositifs d'énergies renouvelables sont « autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant ». Mais il n'est pas suivi de règles applicables précisant les caractères de cette intégration.

Il devrait être indiqué **des règles d'implantation et de positionnement** en toiture, en façade, au sol par rapport à la volumétrie du bâti; **des règles de visibilité, de masque et d'ensoleillement**. Ces règles devraient assurer la continuité avec celles de l'AVAP. (voir document joint)

I.2 – Zones A et N :

Pour les autres zones, il y a une différence de traitement entre les zones A et N.

En zone A, nous disposons d'un article pour « toutes zones confondues » qui reprend exactement les termes de l'article de la loi L151-11 du code de l'urbanisme. Donc sans règle applicable et sujette à interprétation, avec le risque (déjà rencontré : PC22C0013) d'un avis subjectif et donc attaquant. La commune de Moissac ne veut pas d'installation type centrale photovoltaïque sur ses coteaux, pour des raisons bien compréhensibles de protection des paysages et dans l'intérêt de la préservation des milieux agricoles.

La loi a pour objectif de lutter contre l'urbanisation des zones naturelles, agricoles et forestières et de l'artificialisation des terres. La loi est souvent contournée avec la création de « serres agrivoltaïques ». Cette notion a fait l'objet de jurisprudences déterminant que les panneaux surélevés n'ont pas une « destination agricole avérée », mais des juridictions peuvent juger différemment selon les cas.

En zone N, toute affectation ou construction sont interdites sauf sous condition limitative de création de NPV. Donc **les centrales photovoltaïques sont interdites en dehors de ces zones dédiées**.

Nous proposons donc les dispositions suivantes :

- Création de zone Apv en interdisant toute installation photovoltaïque en dehors de ces secteurs ;
Ou / et
Autorisation des panneaux photovoltaïques uniquement sur bâtiments agricoles ;

- Création d'un zonage Npv pour les secteurs suivants (voir cartes jointes) Au Luc – Cartonnerie – Fournels – Le Luc – Belle-Île - Laujol nord > demande d'un particulier : difficile à réaliser car visibilité depuis la route d'Espis (voir simulation depuis route d'Espis).

Par ailleurs, il faut ajouter dans les zones A et N les mêmes règles d'application que celles proposées en zones U et AU.

I.3 – Considérations générales :

Il peut aussi être mis en place **une OAP thématique de portée générale ou sectorielle**, sur ces dispositifs d'énergies renouvelables précisant les modalités de mise en œuvre.

Les énergies renouvelables ne concernent pas que les panneaux photovoltaïques, mais aussi les capteurs solaires et les éoliennes. Nous demandons que ces dispositifs soient aussi réglementés dans les articles II-5-§1 de chaque zone

II / Orientations d'Aménagements Particuliers :

Article R151-47 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° *Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° *La desserte par les transports en commun ;*
- 6° *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Pour tous les descriptifs :

- chapitre 4 (qualité environnementale et prévention des risques), rajouter un alinéa concernant la production d'énergie renouvelable (voir chapitre énergies renouvelables)
- définir les largeurs de voies en fonction de leur classement (voie principale, secondaire, de desserte, piétonne)

MSC-01 OK

MSC-02 à corriger

Chapitre 5A, alinéa 1, ligne 2 : rajouter à la fin « et bouclage par le chemin du milieu »

Chapitre 5A, alinéa 3 : à supprimer > pas d'aire de retournement, pas nécessaire en raison du bouclage.

MSC-03 manque

Encart descriptif de la vocation

MSC-04 manque

Encart descriptif

Diminuer profondeur constructible pour éviter des constructions en double rang.

Ajouter représentation des accès à mutualiser.

MSC-05 manque

Représentation de la voirie secondaire, simulation du bâti

Supprimer l'antenne au sud qui est inutile.

Bien noter l'élément du paysager de la haie arbustive en limite Est (oublier sur le plan de zonage)

Rédiger un descriptif complet

MSC-06-secteurA OK

MSC-06-secteurB à corriger

Il est à considérer que cette opération est difficilement réalisable en raison des contraintes du terrain et du coût trop important de la voirie. Il est donc important de raccourcir le linéaire de voirie en prévoyant un accès direct sur la départementale, face à la route des vignobles (carrefour à aménager). Du pavillonnaire est à prévoir dans la partie haute et du groupé ou collectif dans la partie basse. Le bouclage est à prévoir, mais en réservation, pas en voirie routière. (voir schéma proposé)

MSC-07-secteurC OK

MSC-08-secteurD OK

Chapitre 5 à adapter en cohérence avec les modifications graphiques.

MSC-09 OK

MSC-10 à corriger

Déporter l'entrée ouest du site après le bâtiment au CN 244

MSC-11 OK

MSC-12 manque et à corriger

Rédiger un descriptif complet

Intégrer la parcelle DN 1460 dans l'OAP

La branche de voirie nord doit être déplacée plus vers le nord, pour desservir, en la longeant, la parcelle DN 1460 qui peut recevoir 2 ou 3 maisons supplémentaires.

L'accès par l'impasse des trieuses n'est possible qu'à pied > accès véhicule voirie locale à supprimer (voir ER 145)

Espace naturel à représenter.

MSC-13 OK

MSC-14 manque

Rédiger un descriptif complet

MSC-15 à corriger

Intégrer une partie des parcelles BK 189 et 190 afin d'y positionner une habitation individuelle.

Explication : seule la parcelle BK 310 appartenant au même propriétaire est dans l'OAP comme espace vert et en plus touchée par l'ER 110. Le propriétaire est donc contraint de céder cette parcelle sans compensation. Il peut donc bloquer tout le projet d'aménagement. (voir aussi correction zonage)

MSC-16 OK

MSC-17 OK

MSC-18 manque

Rédiger un descriptif complet (s'inspirer de l'OAP du PLU Fraysse haut)

MSC-18 manque

Rédiger un descriptif complet

MSC-19 manque

Rédiger un descriptif complet

MSC-20 manque et à corriger

Le nouveau projet d'OAP ne convient pas du tout aux objectifs proposés.

La partie ouest (parcelles DI 523 et 525) devient le périmètre de la nouvelle station d'épuration. Il doit donc être sorti de l'OAP.

Le bâtiment industriel de la parcelle DI 400 ne pourra pas être démoli ou changer de destination à court ou moyen terme. Il faut donc l'intégrer au projet.

L'objectif principal est de créer un nouveau quartier d'habitation intégré aux quartiers existants de Montebello et de St-Martin nord ; donc, à partir d'une trame urbaine de type maisons en bande. Un premier projet dans ce sens, concerne aujourd'hui les parcelles DI 414 et 444. L'habitat (R+2) se tiendra dans la partie nord (parcelle 414) avec des jardins privatifs dans la partie sud. L'alignement nord sera occupé par un bâti moyen (maximum R+1) ou par des clôtures constituées d'un muret de 60cm de hauteur surmonté d'une grille d'une hauteur maximum de 1,2m. Les façades au sud seront traitées pour répondre aux conditions d'énergies passives ou même positives. Le parcellaire sera découpé en lanières nord-sud jusqu'à la limite de 100m de la STEP (soit environ 10 parcelles).

La partie centrale dans la perspective de l'église Saint-Martin et de la parcelle DI 20 sera aménagée en parc arboré. Un cheminement piéton viendra conforter cette perspective en franchissement du canal.

Une allée piétonne occupera tout le linéaire des berges de Montebello (projet d'aire de loisirs) jusqu'au ruisseau de Fontréal.

La voirie le long du canal sera aménagée pour recevoir des stationnements, un promenoir, la voie verte. L'ensemble sera paysagé.

(Voir schéma proposé)

Rédiger un descriptif complet

MSC-21 à supprimer > déjà occupé

MSC-22 OK

MSC-23 manque et à corriger

Rédiger un descriptif complet

Partie habitat collectif : Le zonage n'est pas tout à fait bien tracé. Il y a du bâti de chaque côté de la voirie.

La partie basse à l'ouest doit être indiquée comme l'espace paysager avec arbres et haies à planter pour protéger le lotissement existant plus bas.

La plage verte dessinée au nord sera plutôt mentionnée comme haie paysagère à préserver.

Il manque une simulation du bâti.

La voirie indiquée dans la zone pavillonnaire est fautive. Le tracé doit accompagner le bâti.

Une sortie pour bouclage est à envisager pour réaliser un bouclage avec le chemin des pâquerettes, en continuité de la zone AU0 du Cassé (MSC-15).

Rajouter le chemin piéton existant qui traverse l'espace naturel au sud.

(Voir schéma proposé)

MSC-24 à reprendre comme l'existant

Pourquoi avoir totalement changé le projet ?

Plusieurs incohérences : des collectifs impossibles en raison de la limitation de hauteur de la bande de crête – chemin piéton sur une route communale qui sert à accéder à des propriétés – suppression de surfaces constructibles.

Il faut revenir à l'OAP du PLU actuel qui est parfait et déjà engagé avec des autorisations d'urbanisme et des réseaux en place (notamment tout à l'égout).

Rédiger un descriptif complet en reprenant les prescriptions de l'OAP actuelle.

MSC-25 à rédiger selon plan joint

Le quartier de Mathaly n'a que des zones AU0. La présence de l'école réclame qu'une partie de ces zones soit immédiatement constructible, en AU. Il est donc nécessaire de prévoir deux OAP sur ce quartier. (voir cartographie)

III / Prescriptions :

III.1 - Espaces Boisés Classés :

Les EBC ont disparus > Ils sont tous à remettre à l'identique du PLU actuel : protection des coteaux comme écran paysager en limite nord de la ville.

Un nouvel EBC a été inscrit à Landerose : parcelles DN 1397 (partie haute), DN 1224, DN 1114 (en partie). Cet EBC n'a pas été demandé, mais peut être accepté.

III.2 - Patrimoine bâti à rajouter :

DO 145 : maison de vigne probablement fin XVIIIème ou début XIXème siècle.

A corriger :

Puits bâti, parcelle DN 1397, coordonnées Lng= 1,089070°E et lat=44,109757°N, près du pigeonnier et non au sud de la parcelle.

III.3 - Patrimoine naturel à rajouter :

Demande faite 16 janvier 2020, réitérée deux fois.

Alignement d'arbres (accacias essentiellement) dans le virage de l'avant-dernier virage de la côte de Landerose, touchant l'est des parcelles DN 1707 et 1708.

IV / Zonages :

Se reporter aux corrections figurées sur la carte et au tableau récapitulatif.

V / Règlement écrit

V.1 - Considérations réglementaires d'ordre général :

Intégration des panneaux photovoltaïques (voir chapitre « recours aux énergies renouvelables en début du document).

Comment définit-on réglementairement « une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant » ?

-Soit le règlement est plus précis et définit des **règles d'implantation, de positionnement** en toiture, en façade, sur annexe, au sol par rapport à la volumétrie du bâti, et **des règles de visibilité, de masque et d'ensoleillement**.

-Soit on joint un document de référence en annexe, qui pourra être travaillé avec le CAUE et l'UDAP.

Qu'en est-il pour les éoliennes et les capteurs solaires ?

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 23 :

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

Page 24 :

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 centres-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.

Page 25 :

Décret n°2023-195, du 22 mars 2023 paru au JO le 24 mars 2023.

Rajouter dans la liste des interdictions du « centre-ville, cœurs de bourgs & hameaux structurants »

- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Pages 33 à 39 :

1- Les règles dépendant de pastilles de couleur 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 45 – 61 – 98 - 112 :

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 46 :

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, renvoyant à un document en annexe ?

Page 52 :

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, plus particulièrement en coteau. Cette règle n'existe pas dans le nouveau PLUi. A rajouter.

Page 53 :

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 voire impossible pour les véhicules de secours. La largeur des cheminements piétons est réglementairement de 1,4 m minimum.

Page 93 :

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.

VI / Règles graphiques zone U - Moissac

Pour l'ensemble des règles graphiques : mettre en compatibilité avec les modifications des zones U.

VI.1 – zonage réglementaire :

VI.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)

VI.2 – profils urbains :

VI.2.1 / 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.

VI.2.2 / La zone de Saint-Pierre-la-Rivière est un secteur d'habitat (extension des centres-villes), pas de zone économique.

A corriger aussi :

- CN 174, 337, 336p > en zone d'habitat
- DL 1, 199, 198, 401 (partie en façade), 430, 432 > en zone économique commerciale
- DE 448, 9, 10, 447, 14, 23, 24, 446 (collège) > en zone d'extension comme le lycée.

VI.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 centres-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 ?

VI.2.4 / 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, ne devraient-ils pas apparaître en zone de loisirs ?

VI.2.5 / Les parcelles CN 174p, 337, et 336 en partie en alignement de 177 devrait être classées en zone d'habitat et non d'activités.

VI.3 – limites séparatives :

VI.3.1 / Corriger en fonction de la remarque 2.6

VI.3.2 / Corriger en fonction de la remarque 2.5

VI.3.3 / La rue du Languedoc (1^{er} partie) à Saint-Benoît est de type habitat urbain dense en bande > à mettre en vert foncé.

VI.3.4 / 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.

VI.3.5 / 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).

VI.3.6 / 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.

VI.4 – voies et emprises publiques :

VI.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 ?

VI.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.

VI.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.

VI.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).

VI.5 – hauteurs :

VI.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.

VI.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.

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

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

VI.6 – emprises au sol :

VI.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).

VII - 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.

VIII - 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. Reprendre le même profil urbain autour de l'école que sur le hameau de La Mégère pour le périmètre suivant : AT10, 464p, 463,11, 12, 13, 396, 399, EH264, 265, 135p, 133p, 131(ER 100). Adapter les autres règles en suivant le même périmètre.

IX - Règles graphiques zone U – Saint-Benoît

IX.2 – profils urbains :

IX.2 / La zone de la Colombe-Nord est à vocation économique artisanale et commerciale et non hameau historique.

IX.3 – limites séparatives :

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

X - Emplacements réservés :

Modification des ER n° 110, 117, 123, 127, 129, 130, 131, 132, 137, 152

Ajout des ER n° 160, 161, 162, 163, 164

Supprimer ER n° 101, 121, 128, 133, 136

Se reporter au tableau en annexe.