

Commune de GRAGNAGUE

4^{ème} modification du P.L.U. révision du Zonage d'assainissement

P.V. de SYNTHÈSE

Conformément à l'Arrêté Municipal n° 65/2020 du 8 décembre 2020 prescrivant la procédure de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, l'enquête publique s'est bien déroulée du lundi 3 mai au jeudi 3 juin 2021 inclus.

Conformément à la décision du tribunal Administratif du 12 mars 2021 j'ai été désignée pour conduire cette enquête publique.

Les permanences se sont bien tenues à la Mairie de Gragnague :

- le lundi 3 mai de 14h à 18h
- le jeudi 20 mai de 9h à 12h 30
- le jeudi 3 juin de 14h à 18h

Conformément à la législation, l'affichage de l'avis de l'enquête publique a été publié aux annonces légales du journal la Dépêche du Midi le 13 avril et le 4 mai 2021 et au JT journal toulousain du 14 avril et du 5 mai 2021.

Le certificat d'affichage visé par Mr Daniel CALAS, Maire a été joint au dossier.

Les pièces du dossier établies par l'Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme « 2AU » ont été fournies pour la 4^{ème} modification du PLU le 28 avril 2021. Les documents sont conformes.

Les pièces administratives également.

le registre de l'enquête publique a été ouvert, visé et par mes soins. Il a été mis à disposition du public à l'ouverture de l'enquête le 3 mai 2021 et clos le 3 juin 2021. Il contenait UNE observation manuscrite et CENT UN Mails adressés à la Mairie à l'intention de la Commissaire enquêtrice.

Observations du public :

Elles seront regroupées par thème dans le rapport après les réponses fournies par la Municipalité.

Mes observations sur le dossier : Modification n° 4 du PLU :

→ Pour le secteur AUa « Le Lauzis » de 3,5 ha, constructible immédiatement :

La prévision de 50 et 52 logements à réaliser à 80% des permis de construire avant l'urbanisation de la zone « le Claouzet » (Zone Aua)

- à noter : art. AUa 13 proposé « pour les projets d'ensemble, au moins 10% de la surface de l'unité foncière (hors voirie) doivent rester en espaces libres de toute construction dédiée à un usage public non artificialisé »
- à noter : La voirie nouvelle à partir du lotissement « les treize mines » passant par le secteur « le Lauzis » doivent avoir une largeur de 3,50 m de plateforme d'après l'art. AUa 3-2 du règlement. l'Orientation d'aménagement prévoit de son côté des liaisons douces jusqu'au groupe scolaire, ce qui laisse penser qu'elle sera composée d'un trottoir suffisamment large pour les poussettes (1,50 m de trottoir préconisé par la Communauté de Communes du Girou) et d'un piste cyclable et d'éventuelles plantations sur cet axe routier.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cette voirie est à double sens. La largeur est donc de 5,50 m minimum

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient effectivement une liaison douce qui peut-être un trottoir de 1,50 m. Par contre, elles ne prévoient pas de piste cyclable exclusivement réservée aux cycles.

- à noter : Les propriétés qui vont être loties doivent respecter les 10% d'espaces libres par rapport à la voirie. De ce fait *Les espaces prévus pour les liaisons douces devraient être intégrés à l'article AUa 13 (trottoirs + piste cyclable).*

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les trottoirs et les pistes cyclables ne peuvent pas être considérés comme des espaces de pleine terre perméables.

☞ Avec l'avis du S.D.I.S.S. indispensable dans le cadre du permis d'aménager.

☞ avec un inconvénient sur les surfaces dédiées à l'habitat pour les lotisseurs qui souhaitent surtout la densification d'habitat pour rentabiliser leurs investissements.

☞ avec conséquence la rectification du règlement écrit AUa 13 et AUa 3-2

Principales observations recueillies pendant l'enquête :

FRANCELOT : demande de porter la zone AUa entre 20 et 30 logements à l'hectare.

☞ Le syndicat mixte de SCOT nord toulousain a émis une réserve 1.1 : en rapport au DOO - 20 logements à l'ha. Une étude en réponse conclue à une densité de 22,8 logements /ha sur l'ensemble des 3 zones concernées, c'est un plus.

☞ la mise en parallèle avec la zone Aus n'a pas à être faite puisqu'il s'agit d'un équipement social « résidence senior » dont le calcul de densité de logements tient compte de surfaces restreintes (studios, chambres individuelles) sur un bâtiment R+2.

☞ Une étude spécifique doit être envisagée sur « le Lauzis » compte tenu du souhait du lotisseur déjà supérieur à 20 lgts/ha, mais en tenant compte de l'espace « voirie et liaisons douces » (point 1 ci-dessus) et des autres contraintes apportées par le nouveau règlement prévu.

☞ On observe la présence d'un bassin de rétention sur l'OAP - parcelle n° 603 qui fait partie du projet Francelot. Sa structure empiète sur les surfaces constructibles et une vigilance devra être apportée à sa contenance et à sa structure en cas de modification de son implantation.

☞ Sur l'article UAa 13, Francelot pour son projet d'ensemble souhaite des précisions sur les espaces libres à un usage public « non artificialisé ». Cette phrase laisse place à interprétation. Elle pourrait être complétée par « espaces verts, plantations, aires de jeux, équipements nécessaires à l'attraction des habitants » ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le calcul de la densité brute tient compte de tous les espaces de l'opération (voirie, espaces verts, bassin de rétention). La densité brute de la zone AUa est d'environ 15 logts/ha. Elle ne pourra pas dépasser 16,5 logts/ha soit 57 logements maximum. Cette densité a été proposée par le porteur du projet et correspond à la densité attendue par la commune.

Multiplier par deux la densité prévue sur ce secteur modifierait l'économie générale du plan et nécessiterait une nouvelle enquête publique. De plus, la densité sur l'ensemble des 3 secteurs s'élève à 23 logts/ha.

Les espaces libres à un usage public « non artificialisé » sont des espaces libres de pleine terre qui peuvent être plantés.

ANGELOTI – Groupe Immobilier (Mr COLAS Benoît) :

Les demandes portent :

☞ sur la Zone AUs « résidence services séniors » prévue pour 88 logements et souhaitée pour 75 seulement en vue de récupérer une place de stationnement pour chaque logement. Dans ce cadre l'étude du permis de construire devra être revue si elle est en cours ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le Maître d'Ouvrage donne une réponse favorable à cette requête.

☞ sur la densité des zones AUa du « Lauzis » : porter le nombre de logements à 57 au lieu de 52 sur « le Lauzis »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le Maître d'Ouvrage donne une réponse favorable à cette requête. L'OAP sera modifiée en portant le maximum de logements à 57 sur toute la zone du Lauzis.

☞ AOP le « Lauzis » chemin de la Briquèterie : modification du plan présenté (linéaire de boisement) en raison de l'absence de celui-ci qui a été inscrit sur la parcelle n° 70 et en partie sur la parcelle n°72.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée.

☞ Demande d'accès par une voie secondaire entre le chemin de la Briquèterie et la parcelle n° 72 entraînant une modification de tracé sur l'AOP.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le Maître d'ouvrage donne une réponse défavorable. Le chemin de la briqueterie doit rester une liaison piétonne car il est classé en chemin de Grande Randonnée GR 46.

☞ Etude d'une Convention de Projet Urbain de Partenariat (PUP) en vue de la participation des aménageurs au financement des équipements publics : groupe scolaire, parking, sécurisation de voies, extension de locaux associatifs...

☞ Demande d'ouverture du secteur « le Claouset » après l'approbation de la 4^{ème} modification du PLU contrairement à l'attente des 80% des Permis de construire du lotissement le « Lauzis »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le Maître d'Ouvrage donne une réponse partiellement favorable à cette requête. L'ouverture du secteur Claouzet sera autorisée après le dépôt d'au moins 20% des permis de construire du secteur du Lauzis. L'OAP sera modifiée en ce sens.

A noter : *Il semble que l'accès prévu à partir du lotissement « treize mines » passe par la parcelle n° 27 qui est un parking occupé et coupe le chemin de la Briquèterie, chemin de randonnées inscrit au Plan Départemental. Un avis a-t-il été sollicité ?*

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le Maître d'Ouvrage donne une réponse favorable à cette requête. C'est la seule partie du chemin qui sera coupée pour maintenir la liaison entre ces deux lotissements, l'école et l'ALAE. Aucun avis n'a été sollicité car la réalisation de cette aménagement relève de la seule compétence de la Commune. Pour information, un passage piétons sécurisé sera réalisé au niveau du chemin de Grande Randonnée (GR).

Mr Daniel CALAS, Maire :

Modification de l'OAP Le « Lauzis » :

☞ Annulation des parcelles section D, n° 674, 675, 676 et 677 inscrites pour l'extension du stationnement du groupe scolaire ;

☞ Inscription en zone AUo (fermée) des 4 parcelles citées.

☞ Suppression des Emplacements réservés n° 2 et 7 concernant l'extension du Groupe scolaire.

A noter : ne serait-il pas judicieux de transférer sur l'AOP, l'emplacement communal pour l'extension du Groupe scolaire sur la parcelle n°711 appartenant à la commune située en zone UI ? La modification est-elle possible ?

➤ *La demande a-t-elle eu l'approbation du Conseil Municipal ? si oui joindre la DCM au courrier du 3 juin déposé lors de l'enquête.*

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le Maître d'Ouvrage donne une réponse favorable à ces requêtes. Le terrain appartient à la Commune. Il n'est pas nécessaire de l'intégrer dans l'OAP.

Principales réclamations parvenues par Mails :

⇒ **Limite des hauteurs de constructions nouvelles à R+1 non R+2**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Seule la résidence de 75 logements seniors est prévue en R+2.

⇒ **En fonction du développement de l'habitat :**

☞ **Capacité d'accueil du groupe scolaire**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le groupe scolaire pourra accueillir 550 élèves en tenant compte de l'élimination des préfabriqués sur l'ensemble du groupe scolaire. La commission d'appel d'offres réunie le 21 juin 2021 a retenu le projet de l'architecte Christophe Pelous qui tient compte de cette capacité d'accueil de 550 élèves.

☞ **Nouvelles infrastructures à prévoir (chemins piétonniers, pistes cyclables)**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Des liaisons douces sont prévues de la ZAC Trezemin au groupe scolaire, du lotissement du lac au groupe scolaire et entre la ZAC, l'école et l'ALAE. Concernant d'autres nouvelles infrastructures à prévoir, cela relève de la compétence de la Communauté de Communes. Un groupe de travail est en place.

☞ **Dessertes routières (améliorations, interdictions, voie de contournement...) craintes pour la sécurité**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Création d'un carrefour à feux à hauteur du chemin de Restes et de l'avenue des écoles ainsi qu'un autre à la sortie du centre médical sur l'avenue. Ces deux carrefours seront coordonnés et passeront systématiquement au rouge quand la vitesse ne sera pas respectée.

☞ **Mixité sociale des logements**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Ce sont 75 logements qui sont prévus sur cette résidence.

Une répartition par tiers entre PLAI, PLUS et PLS permettra d'assurer une mixité sociale au regard du niveau des ressources.

On peut donner ici le montant des loyers qui seront de l'ordre de 291 € à 448 € pour un T2 (surface d'environ 48 m², hors balcon) et 346 € à 533 € pour un T3 (environ 58 m² hors balcon).

Il convient également de préciser que le programme s'inscrira dans le cadre de la loi ASV (Adaptation de la Société au Vieillessement) qui permet d'avoir un fléchage des attributions en direction des personnes de 55 ans et plus.

Une salle commune sera implantée au cœur de la résidence ; elle permettra l'organisation d'animations et de multi-activités pour les résidents. Cette salle également ouverte aux associations et écoles du village favorisera le caractère intergénérationnel de la structure. Ce mode de fonctionnement sera facilité par la présence d'un personnel permanent.

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Local

PLS : Prêt Locatif Social

☞ Densité urbaine qui détruira l'aspect village

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les zone AUa auront une densité d'environ 15 logts/ha qui correspond à la densité des lotissements existants.

☞ Manque de zones vertes

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La partie agglomérée du village représente 734 800 m² dont 91 175 m² de zones vertes communales. Il faut tenir compte en plus de la (Coulée verte prévue par le SCOT) qui impacte une grande partie du village et qui rend ces terrains inconstructibles.

☞ Manque d'espaces de jeux appropriés et de loisirs pour les jeunes

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Un espace santé et jeux pour enfants à côté du théâtre de verdure, un espace jeux pour enfants de moins de six ans sur la place de la mairie, un Citiparc devant l'école, un terrain de grand-jeux à côté de l'école.

A venir sur le site du lycée et accessibles aux associations, un Gymnase, une salle de sports de combats, un mur d'escalade, une salle associations, un terrain de hand ball, un terrain de basket, un terrain mixte foot Rugby en synthétique et une piste d'athlétisme.

☞ Nuisances paysagères et de voisinage (B)

☞ Sécurité, police

N'est pas l'objet de cette modification

☞ Communications avec les administrés .. concertation

N'est pas l'objet de cette modification

☞ **Impositions foncières, évolution**
N'est pas l'objet de cette modification

⇒ **UnE remarque sur les commerces prévus ➤ permis d'aménager, art. AUs 2 :**
Pas d'habitat au-dessus des commerces ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Il n'y aura pas d'habitat au-dessus des commerces et du centre médical.

Mes observations sur le dossier de révision du schéma communal d'assainissement :

J'ai pris connaissance du dossier le 3 mai 2021 à ma première permanence à la Mairie. Je n'ai pas eu de dossier mis à ma disposition pour l'étudier. J'ai relevé que toutes les pièces étaient bien présentes :

- ① *Le résumé non technique*
- ② *La notice du zonage d'assainissement collectif*
- ③ *L'évaluation environnementale (MRAe)*
- ④ *Le Schéma Directeur d'Assainissement*
- ⑤ *Le zonage d'Assainissement Collectif 2020*
- ⑥ *La localisation des ANC.*

A noter : *aucune observation n'a été émise. Quelques personnes seulement sont venues consulter le plan d'extension des réseaux pour l'assainissement collectif.*

A noter : *La délibération du Conseil Municipal approuvant la révision a été omise et devra être fournie pour être intégrée au dossier.*

Vous remerciant de votre accueil et par avance d'apporter vos remarques, réponses aux questions et commentaires dans le délai imparti,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le 8 juin 2021

La Commissaire-enquêtrice, C. GROLLEAU