

Commune de LAUNAC

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

COMPTE RENDU DE LA REUNION SUITE AUX DEMANDES FAITES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le 15 février 2013

ETAIENT PRESENTS :

- | | |
|----------------------|---------------------------------|
| - M. CAMPOS François | Maire adjoint |
| - M. ESPIE Louis | Conseiller municipal |
| - M. BARUTEL Yannick | Conseiller municipal |
| - M. BEGUE Denis | Conseiller municipal |
| - M. COURRIOL Jérôme | Urbaniste - Atelier Sol et Cité |

ORDRE DU JOUR :

Réunion suite à la réception des demandes effectuées lors de l'enquête publique

La commission urbanisme a souhaité se réunir afin d'étudier les demandes faites lors de l'enquête publique et répondre aux questions posées par le commissaire enquêteur.

Demande n°1 : souhait de faire un acte authentique avec la mairie afin de concrétiser l'accord de principe d'échange entre la zone NI au nord du lac et une partie de la Garenne

- ⇒ La Garenne étant classée inconstructible suite à l'avis des services de l'ONF (à laquelle la collectivité se conforme), cet accord de principe ne peut pas être tenu.

Demande n°2 : demande de terrain constructible (parcelle 256 à Vignasse)

- ⇒ Réponse favorable, une partie de la parcelle 256 (permettant la réalisation d'une construction) est intégrée à la zone urbaine attenante de manière cohérente avec la forme du hameau. Cette parcelle bénéficie d'un accès, de réseaux suffisants et s'inscrit dans la logique du tissu urbain.

Demande n°3 : demande de terrains constructibles (parcelles 750 et 751, e 74)

- ⇒ Réponse défavorable, le secteur situé à pont de l'Aouat n'est pas un secteur urbain conformément au projet communal et aux avis des services de l'Etat. Il est classé en zone Ah permettant l'extension des constructions existantes mais interdit toute nouvelle construction. Toutefois, le zonage reprend les permis de construire qui ont été accordés sur ces parcelles, celles-ci sont donc réalisables conformément aux permis.

Demande n°4 : demande de classement des parcelles 244 et 894 en zone constructible

- ⇒ Réponse défavorable : ce secteur n'a pas comme vocation de réaliser seulement un accès vers le lac depuis le village mais il s'agit de la dernière possibilité de création d'un espace public d'importance faisant le lien entre le lac et le village. Dans le cadre de l'intérêt général cette possibilité doit être prise en compte.

Demande n°5 : demande de terrain constructible (parcelle 531 sur le village)

- ⇒ Réponse favorable, cette parcelle est classée en zone 2AU constructible à plus ou moins long terme.

Demande n°6 : le PLU doit être revu dans sa forme et dans le fond, demande d'annulation

- ⇒ Le présent projet a reçu un avis favorable des différents services de l'Etat assorti de modifications mineures qui seront prise en compte dans le dossier approuvé. D'autre part, concernant le fond le SCoT comme la DDT ont souligné la cohérence du projet communal.

Demande n°7 : demande de terrains constructibles (parcelles 245 à 247 à Pénèle)

- ⇒ Réponse défavorable, le PLU étant un document communal, le développement de la commune de Larra n'est pas prévu dans le projet communal de Launac (la commune est responsable du développement se faisant sur son territoire et notamment en terme

de réseaux). Les constructions existantes vont être classées en zone Ah permettant l'évolution des constructions existantes mais interdisant toute nouvelle construction.

Demande n°8 : demande d'extension de la zone urbaine afin de pouvoir réaliser un préau sur la parcelle 634

- ⇒ Réponse favorable en partie, la limite urbaine va être reculée de 30 mètres sur cette parcelle afin de permettre la réalisation d'un préau. La commission urbanisme souhaite préserver sur le reste de la parcelle, un espace inconstructible suffisant entre le lac et la zone urbaine.

Demande n°9 : demande d'extension de la zone urbaine sur la parcelle 241 en direction du lac

- ⇒ Réponse favorable en partie, la limite urbaine va être reculée de 30 mètres sur cette parcelle à l'image de la parcelle attenante n°634 (demande n°8). La commission urbanisme souhaite préserver sur le reste de la parcelle, un espace inconstructible suffisant entre le lac et la zone urbaine.

Demande n°10 : demande de terrain constructible (parcelle 652 à En Capas)

- ⇒ Réponse défavorable, la parcelle se trouve en dehors des secteurs urbains du projet communal et se trouve en zone agricole. La protection du territoire agricole et la lutte contre le mitage ne permettent pas de rendre constructible cette parcelle.

Demande n°11 : demande de terrain constructible (parcelle 552 à La Penele)

- ⇒ Réponse défavorable, la parcelle se trouve en dehors des secteurs urbains du projet communal et se trouve en zone agricole. La protection du territoire agricole et la lutte contre le mitage ne permettent pas de rendre constructible cette parcelle.

Demande n°12 : demande de terrains constructibles (parcelles 392, 584 et 770 à Moneguil)

- ⇒ Réponse favorable en partie : la parcelle 584 peut aisément être intégrée à la zone urbaine UCa de Moneguil (accès, situation au sein du hameau) et la commission fait donc le choix de l'y intégrer. A contrario les parcelles 392 et 770 par leurs importances et leurs situations plus en retraits ne sont pas retenues, les services de l'Etat ayant demandé de ne pas développer ce secteur.

Demande n°13 : demande de terrain constructible (parcelle 496 et 516 au sud du village)

- ⇒ Réponse défavorable, ces parcelles se situent en dehors du développement prévu dans le cadre de ce projet communal (objectifs de population à 10 ans, surfaces nécessaires à leur accueil) et se trouve donc en limite extérieure à la zone urbaine.

Demande n°14 : demande de terrain constructible (parcelle 611 à Moneguil)

- ⇒ Réponse défavorable, la parcelle se trouve en dehors des secteurs urbains du projet communal et se trouve en pleine zone agricole. La protection du territoire agricole et la lutte contre le mitage ne permettent pas de rendre constructible cette parcelle.

Demande n°15 : demande de terrains constructibles (parcelles 309 et 310 à Moneguil)

- ⇒ Réponse défavorable, les parcelles d'une surface très importante se trouvent en dehors des secteurs urbains du projet communal et se trouvent donc en pleine zone agricole. La protection du territoire agricole et la lutte contre le mitage ne permettent pas de rendre constructible ces parcelles. Pour rappel le projet communal (répondant par là à la loi SRU développe prioritairement le village de Launac et stoppe la progression de l'urbanisation sur le reste du territoire agricole).

Demande n°16 : demande de terrain constructible rapidement (parcelles 334, 335, 338 et 589 sur le village)

- ⇒ Réponse favorable en partie, la parcelle 334 sera constructible dès approbation du présent PLU, les parcelles 338 et 589 seront constructibles plus tard lorsque la collectivité aura prévue les réseaux suffisants sur l'ensemble de la zone 2AU concernée.

Demande n°17 : demande de changement de destination pour un bâtiment agricole (parcelle 688 à Caminolos)

- ⇒ Réponse défavorable, la parcelle se trouve en zone agricole et le bâtiment concerné n'a pas d'intérêt patrimonial ni d'accès aux réseaux pour lui permettre de changer de destination. Un projet d'activités lié à l'agriculture pourrait toutefois être envisageable dans le cadre des règles de ce PLU (vente de produits agricoles...).

Demande n°18 : demande de terrain constructible (parcelle 728 à Vignasse)

- ⇒ Réponse favorable, la parcelle se trouve dans le hameau de Vignasse constructible (parcelle déjà construite).

Demande n°19 : demande de terrains constructibles (parcelles 242 et 243 à St Etienne)

- ⇒ Réponse défavorable, les parcelles d'une surface importante se trouvent en dehors des secteurs urbains du projet communal et se trouvent donc isolées en pleine zone agricole. La protection du territoire agricole et la lutte contre le mitage ne permettent pas de rendre constructible ces parcelles.

Demande n°20 : demande de terrain constructible (parcelle 532 à la Haute Bazillone)

- ⇒ Réponse défavorable, la parcelle d'une surface importante se trouve en dehors des secteurs urbains du projet communal et se trouve donc isolée en zone agricole. La protection du territoire agricole et la lutte contre le mitage ne permettent pas de rendre constructible cette parcelle.

Demande n°21 : demande de terrains constructibles (parcelles autour de la 142 à Monfaucon)

- ⇒ Réponse défavorable, les parcelles d'une surface importante se trouvent en dehors des secteurs urbains du projet communal et se trouvent donc isolées en zone agricole. La

protection du territoire agricole et la lutte contre le mitage ne permettent pas de rendre constructible ces parcelles.

Demande n°22 : remarque sur la création d'un parking à l'emplacement de l'ancienne tonnellerie)

- ⇒ La création d'un parking dans un projet en particulier ne rentre pas dans le cadre du PLU. Pour autant, la commission n'a pas connaissance d'un projet de réalisation d'un parking d'importance sur le site de l'ancienne tonnellerie.

Demande n°23 : demande de modification de la hauteur pour faire du R+2 comme pour la mairie (centre du village)

- ⇒ Réponse défavorable, la hauteur des constructions doit être la même pour toutes afin d'éviter des effets de crénelés préjudiciables au paysage urbain actuel. Les bâtiments public comme la mairie ont volontairement des règles différentes afin qu'ils soient bien perceptibles dans le tissu urbain.

Demande n°24 : demande de terrains constructibles (parcelles 237 et 238 à St Etienne)

- ⇒ Réponse défavorable, les parcelles d'une surface importante se trouvent en dehors des secteurs urbains du projet communal et se trouvent en pleine zone agricole. La protection du territoire agricole et la lutte contre le mitage ne permettent pas de rendre constructible ces parcelles.

Demande n°25 : demande de reprise du projet communal pour qu'il soit moins central et permette notamment le développement sur Galembun

- ⇒ Réponse défavorable, le projet communal a classé le village de Launac comme secteur de développement principal en toute connaissance de cause, ce choix permet de revitaliser le centre, ses équipements et ses commerces tout en faisant bénéficier aux futurs nouveaux habitants de réseaux suffisants. Le hameau de Galembun ne bénéficie pas de ces atouts et d'autre part, les services de l'Etat n'ont pas souhaité qu'un développement important y soit autorisé (avis du SCoT notamment).

Demande n°26 : la parcelle 757 à Moneguil est-elle divisible ?

- ⇒ Demande qui n'est pas dans le cadre du PLU, la division d'une parcelle constructible est possible. Celle-ci est classée dans la zone UCa de Moneguil constructible.

Demande n°27 : il manque des constructions sur le plan cadastral utilisé pour le zonage

- ⇒ Le bureau d'études a réalisé le travail de zonage sur le document le plus à jour qui lui a été fourni, il n'a pas le pouvoir, ni le droit d'implanter des constructions sur le plan cadastral. Toutefois, des ronds gris (de même couleur que les constructions) ont été reportées à titre indicatifs sur les constructions récentes non présentes sur le cadastre ou pour des permis de construire déposés. Sur les parcelles indiquées par la demande, plusieurs de ces ronds sont localisés.

Demande n°28 : demande de classement en zone constructible pour la parcelle 241 et demande de suppression de la zone NI en lien avec le lac. Demande également de classer la base d'activité de l'Aviron en zone NI. Demande de suppression de la zone 2AU sur la Garenne ainsi que celle situées au nord du village au profit de Galembun et le long de la route de Cadours.

⇒ Réponse favorable en partie : comme il a été fait sur la parcelle attenante, la zone constructible est agrandie pour comprendre la moitié de la parcelle 241 mais maintenir la partie à proximité du lac en zone naturelle (N). La zone NI au sud du lac est la seule possibilité pour l'avenir de créer un lien avec le village, la commission souhaite y réfléchir plus longuement avant de se prononcer. La base de l'aviron pourrait par contre être effectivement classée en zone NI. La zone 2AU de la Garenne va être supprimée dans sa partie sud conformément aux avis des services de l'Etat. Enfin le développement de Galembun n'est pas souhaitable dans l'immédiat du fait du manque de réseaux et des avis contraires des services de l'Etat, de la même manière le développement de l'urbanisation le long de la route de Cadours serait totalement contraire à l'esprit des lois d'urbanisme actuel (densification du village à proximité des équipements et des commerces, lutte contre le mitage et protection de l'espace agricole). Les zones 2AU situées au nord de Launac s'imbriquent avec des zones d'habitat déjà existantes et sont situées comme vous le précisez à moins d'1 km du village proprement dit. L'objectif du projet communal est de redonner une centralité au lac de Launac (poumon vert avec les espaces boisés).

Demande n°29 : remarques sur le PLU de plusieurs ordres :

- **Pas de concertation,**
- **plan du cadastre date de 2006,**
- **la parcelle 428 n'est pas dans le périmètre constructible mais en 2AU est-ce normal ?**
- **d'autres parcelles sont dans la zone constructible mais ne seront pas constructibles,**
- **les parcelles 326 à 592 sont mise en constructibles sans piétonnier,**
- **l'orangerie est mal positionnée,**
- **parcelle 244 pourquoi un emplacement réservé (le n°9)? Un accès ? Pourquoi ne pas utiliser l'impasse du château ?**
- **emplacement réservé 3, qu'est il prévu ?**
- **Sur la parcelle n°12 le hangar n'apparaît pas,**
- **Haute Bazillonne que signifient les croix rouges ?**
- **Pas d'extension possible pour l'école pour enfants dyslexiques,**
- **Pourquoi y'a-t-il eu un investissement au niveau haut du lac (collecte des eaux usées) alors qu'il n'y a qu'une maison ?**

⇒ L'ensemble de ces questions émanant d'une conseillère municipale, il est regrettable que toutes ces questions n'aient pas été posées à la commission depuis 2006, date du début de l'étude de PLU sur Launac.

- La concertation s'est déroulée conformément à la délibération d'élaboration du PLU et les documents étaient disponibles en mairie,
- comme dit plus haut, ce cadastre est le seul document dont nous avons eu possession et les constructions récentes, ainsi que les permis de construire accordés ont été matérialisés par des cercles gris (de même couleur que les constructions existantes),

- La zone 2AU est une zone constructible à terme, de ce fait la parcelle 428 est constructible en grande partie (lorsque les réseaux et notamment la station d'épuration seront aux normes),
- Toutes les parcelles situées en zones constructibles sont de fait constructibles, les propriétaires ayant le choix de faire ce qu'ils entendent de leurs terrains,
- Des orientations d'aménagement et de Programmation a été mise en place sur toutes les zones 2AU. Celle concernant les parcelles 326 à 592 prévoit bien des voies, piétonniers et autres aménagements,
- La localisation de l'orangerie sera rectifiée,
- La parcelle 244 est la seule parcelle permettant de créer un lien entre le village et le lac, l'intérêt général et le futur de la commune doivent permettre de s'interroger sur le développement attendu sur ce secteur. Le projet communal souhaite la réalisation d'un espace public d'importance avec un accès qui pourrait d'ailleurs fonctionner avec l'école située à proximité,
- L'emplacement réservé n°3 est destiné à l'aménagement d'une zone de loisirs au lieu-dit « Fontarrieu » créant un lien entre le lac et la forêt de la Pleyssse,
- Il n'y a pas de hangar sur la parcelle n°12,
- Les croix rouges correspondent aux secteurs identifiés par les services de l'Etat comme comportant des vestiges archéologiques à protéger,
- L'extension de l'école pour les enfants dyslexiques sera possible avec l'ajout d'une partie de la parcelle située en arrière en zone constructible (demande n°8),
- Demande qui n'entre pas dans le cadre du PLU, le bureau d'études ne sait que répondre à cette requête.

Demande n°30 : Demande de terrains constructibles (parcelles 316, 726, 776 et 782 à Maestre Arnaud)

- ⇒ Réponse favorable en partie : une partie des parcelles 316 et 726 est constructible (2000 m²). Pour le reste les parcelles se situent en dehors du développement prévu autour de Launac dans le cadre de ce PLU, n'ont pas d'accès propre et ne seront donc pas rendues constructibles.

Demande n°31 : demande de terrain constructible (parcelle 446 sur Launac)

- ⇒ Réponse favorable, la parcelle est située en zone constructible UC.

Demande n°32 : refus de la voie mise en place dans l'orientation d'aménagement et de programmation (parcelles 303 et 304)

- ⇒ Réponse défavorable, l'orientation d'aménagement et de programmation est obligatoire et s'impose à la réalisation de tout aménagement (notion de compatibilité). Elle a une vocation d'intérêt général avec comme objectif de permettre un développement harmonieux des secteurs concernés biens reliés au tissu urbain existant et d'éviter de créer des impasses (poches non constructibles à terme). Ainsi la voie dont vous parlez a pour but de desservir non seulement vos parcelles, mais également toutes celles situées en arrière de la votre afin de pouvoir aménager un véritable quartier à l'avenir.

Demande n°33 : questions sur le cadastre (mise à jour du cadastre et constructions), le petit patrimoine et la zone Ah (secteur d'En Capas)

- ⇒ Le cadastre utilisé est le seul que la commission a eu à sa disposition. Comme indiqué dans une autre demande, le bureau d'études et la commission urbanisme ont ajoutés au plan des identifiants (ronds gris) sur les parcelles construites ou les permis de construire déposés. La légende du zonage est modifiée afin de mieux expliciter ces points gris. Concernant le petit patrimoine à protéger, l'inventaire réalisé ne se veut pas exhaustif et le classement en zone agricole (A) ou naturelle (N) de mares, haies ou petits bois permettent déjà une protection. Enfin ont été classés en Ah, des constructions non encore existantes, mais dont le permis de construire a été déposé afin de permettre la constructibilité dans le cadre du nouveau PLU (un permis de construire accordé est valable 2 ans).

Demande n°34 : habitant de la commune qui est venu se renseigner sur le projet de PLU

- ⇒ Aucune réponse à apporter

Demande n°35 : Demande de terrain constructible (parcelle 218 entre Vignasse et Launac)

- ⇒ Réponse défavorable : la parcelle se trouve isolée en dehors des zones urbaines et se trouve en pleine zone agricole. La protection du territoire agricole et la lutte contre le mitage du projet communal (et des lois d'urbanisme) ne permettent pas de rendre constructible cette parcelle.

Demande n°36 : Demande de classement en zone UC de toute la parcelle 307 (une partie est classée en zone 2AU)

- ⇒ Réponse défavorable : le projet communal cherche à densifier le centre du village afin d'accueillir la population à proximité des commerces et des équipements. Les secteurs présentant un potentiel de développement important sont donc classés en zone AU (à urbaniser) afin de prévoir une organisation adaptée (voie d'accès, passage des réseaux, espaces publics, cheminements...). C'est pourquoi la partie construite de votre terrain est classée en zone urbaine UC et la partie non construite d'une superficie importante est classée dans la zone 2AU attenante (et ainsi permettre le développement d'un véritable quartier à terme).

Demande n°37 : Demande d'explication sur le zonage concernant sa parcelle (parcelle 429 en UC, 2AU et A)

- ⇒ L'ensemble des secteurs non construits, représentant une surface importante (de plus de 1 hectare) a été classé en zone à urbaniser (AU). Ceci permet de mettre en place une organisation réfléchie et adaptée (voie d'accès, passage des réseaux, espaces publics, cheminements...). C'est pourquoi la partie construite de votre terrain est classée en zone urbaine UC et la partie non construite d'une superficie importante est classée dans la zone 2AU attenante (et ainsi permettre le développement d'un véritable quartier à terme). Enfin une dernière partie a été classée en zone agricole afin d'obtenir une limite urbaine cohérente qui s'inscrit dans la continuité des autres zones urbaines attenantes (pas d'effet de décrochement).

Demande n°38 : *Que représenté la ligne rouge sur la parcelle 107 ?*

- ⇒ Il s'agit de la limite d'une zone recensée comme comprenant des vestiges archéologiques par les services de l'Etat. Le règlement prévoit des protections spécifiques sur ces secteurs identifiés.

Demande n°39 : *le président de l'ASA Launac Larra demande à être consulté avant tout aménagement à vocation de loisirs sur le lac*

- ⇒ Réponse favorable, la collectivité s'engage a consulté l'ASA avant tout projet d'aménagement des zones de loisirs (NI) mises en place dans le cadre de ce PLU.

Demande registre n°1 : *la consultation des documents mis à disposition durant l'enquête publique prend du temps, il aurait fallu qu'il soit consultable par ailleurs (internet...).*

- ⇒ Réponse favorable, le contenu du PLU était déjà mis à disposition sur internet.

Demande registre n°2 : *même demande que la demande n°2 traitée plus haut.*

- ⇒ Réponse favorable, une partie de la parcelle 256 (permettant la réalisation d'une construction) est intégrée à la zone urbaine attenante de manière cohérente avec la forme du hameau. Cette parcelle bénéficie d'un accès, de réseaux suffisants et s'inscrit dans la logique du tissu urbain.

Demande registre n°3 : *même demande que la demande n°4 traitée plus haut.*

- ⇒ Ce secteur n'a pas comme vocation de réaliser seulement un accès vers le lac depuis le village mais il s'agit de la dernière possibilité de création d'un espace public d'importance faisant le lien entre le lac et le village. Dans le cadre de l'intérêt général cette possibilité doit être bien prise en compte.

Demande registre n°4 : *demande visant à modifier l'article UB6 pour mettre en place une profondeur maximale pour l'implantation d'une construction de l'ordre de 17 mètres à partir de la voie publique.*

- ⇒ Réponse défavorable, la commission urbanisme ne souhaite pas mettre en place une règle générale pour une demande qui doit avoir comme origine un cas particulier.

Demande registre n°5 : *même demande que la demande n°4 traitée plus haut, ainsi que la demande registre n°3.*

- ⇒ Ce secteur n'a pas comme vocation de réaliser seulement un accès vers le lac depuis le village mais il s'agit de la dernière possibilité de création d'un espace public d'importance faisant le lien entre le lac et le village. Dans le cadre de l'intérêt général cette possibilité doit être bien prise en compte.

Demande registre n°6 : même demande que la demande n°8 traitée plus haut.

- ⇒ Réponse favorable en partie, la limite urbaine va être reculée de 30 mètres sur cette parcelle afin de permettre la réalisation d'un préau. La commission urbanisme souhaite préserver sur le reste de la parcelle, un espace inconstructible suffisant entre le lac et la zone urbaine.

Demande registre n°7 : désaccord avec la création d'une nouvelle voie sur le secteur 2AU situé au sud ouest du village (même type de demande que la demande n°32 traitée plus haut).

- ⇒ Réponse défavorable, l'orientation d'aménagement et de programmation est obligatoire et s'impose à la réalisation de tout aménagement (notion de compatibilité). Elle a une vocation d'intérêt général avec comme objectif de permettre un développement harmonieux des secteurs concernés biens reliés au tissu urbain existant et d'éviter de créer des impasses (poches non constructibles à terme). Ainsi la voie dont vous parlez à pour but de desservir non seulement vos parcelles, mais également toutes celles situées en arrière de la votre afin de pouvoir aménager un véritable quartier à l'avenir.

Demande registre n°8 : désaccord avec la création d'une nouvelle voie sur le secteur 2AU situé au sud ouest du village (même type de demande que la demande n°32 et la demande du registre n°7 traitées plus haut).

- ⇒ Réponse défavorable, l'orientation d'aménagement et de programmation est obligatoire et s'impose à la réalisation de tout aménagement (notion de compatibilité). Elle a une vocation d'intérêt général avec comme objectif de permettre un développement harmonieux des secteurs concernés biens reliés au tissu urbain existant et d'éviter de créer des impasses (poches non constructibles à terme). Ainsi la voie dont vous parlez à pour but de desservir non seulement vos parcelles, mais également toutes celles situées en arrière de la votre afin de pouvoir aménager un véritable quartier à l'avenir.

Fait à Toulouse le 20 février 2013

Pour l'Atelier Sol et Cité
Jérôme COURRIOL