

**DEPARTEMENT
DE HAUTE GARONNE**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**COMMUNE DE GAGNAC SUR
GARONNE**

Début de l'enquête :

15 novembre 2022

Fin de l'enquête :

15 décembre 2022

Commissaire enquêteur : Jean-Michel FOURRIER

**100 route des Justices
46170 SAINT PAUL - FLAUGNAC
Tél. : 06 73 05 33 29**

TITRE B – CONCLUSIONS ET AVIS **DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

1 CONCLUSIONS:

1.1 RAPPEL DU PROJET

La commune de GAGNAC SUR GARONNE dispose d'un plan local d'urbanisme qui a été approuvé le 27 juin 2013.

Cette première modification consiste à reprendre une partie de l'OAP « La Beauté Voie Romaine » en modifiant son zonage sur deux des trois secteurs la composant et les règlements écrit et graphique du PLU approuvé.

Avec l'annulation du PLUi-H de Toulouse Métropole, la réalisation de logements qu'elle avait programmée pour le rattrapage de son taux de logements sociaux est devenue impossible. Cette première modification de son PLU qui est redevenu en vigueur, consiste à y remédier.

1.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en mairie et sur place.

Les permanences en mairie se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

Le dossier mis à l'enquête était trop succinct et comportait beaucoup d'erreurs.

L'absence de concertation préalable avec la population de la part de la municipalité a fait que de nombreuses personnes sont venues me consulter pour obtenir des renseignements sur la modification.

1.3 CONCLUSIONS

La commune de Gagnac sur Garonne souhaite reprendre une OAP programmée initialement dans le PLU. Ce secteur était destiné à être construit à plus ou moins brève échéance. Il se trouve au Nord-Ouest de la commune en dehors d'un tissu urbain plus dense. Il jouxte une zone comportant de grands espaces naturels. Les parcelles sont en zone AUa donc constructibles même si pour l'instant elles peuvent être cultivées.

Le secteur de la Beauté a été exclu de l'OAP initiale et l'opération se fera uniquement sur les deux sous-secteurs restants, l'un voie romaine et l'autre au Turret avec modification d'emprise au sol et de hauteur afin de densifier l'habitat. La surface à urbaniser fait environ deux hectares. Le zonage passera en AUc.

Le projet n'est pas détaillé dans les orientations d'aménagement. On peut supposer qu'il comportera au moins quatre bâtiments collectifs de deux étages et plusieurs villas. Les accès se feront au niveau du 127 de la rue de la voie romaine et par la rue du Turret

Plan du projet Voie Romaine remis par un promoteur aux riverains. Aucun projet n'a été remis pour le secteur du Turret.



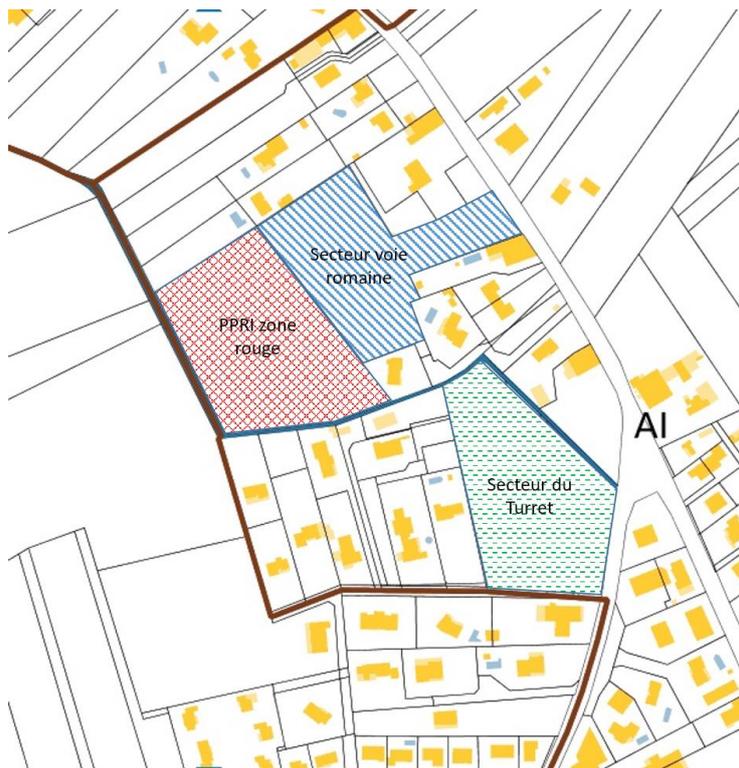
Le maître d'œuvre interrogé ne donne pas le nombre de logements programmés. Il signale que la municipalité devra veiller auprès du promoteur à ce que l'occupation au sol ne soit pas trop importante. Il semblerait qu'au moment de l'enquête des pourparlers entre la municipalité et les promoteurs soient encore en cours et que le projet ne soit pas du tout finalisé.

Le secteur de la voie romaine élargira la zone habitable à l'Ouest de cette voie. Il comblera une surface importante actuellement en zone agricole. On peut considérer qu'il comblera une « dent creuse » et renforcera le secteur urbanisé entre les habitations de La Beauté et Figarasse. Il est en partie dans la zone « risques faibles à moyens » du PPRI. La partie la plus à l'Ouest de l'OAP voie romaine touche en limite la zone rouge de ce PPRI.

Le secteur du Turret fait plus figure de « dent creuse » que le précédent. Il est effectivement enclavé entre des habitations. Son accès se fera par la rue du Turret. Cette voie n'est pas très large et surtout elle est empruntée par de nombreux habitués qui veulent ainsi éviter en partie les bouchons qui se forment systématiquement à l'accès du pont sur la Garonne.

On peut considérer que le projet achèvera de combler un secteur urbanisé en partie. L'ensemble formera un secteur habité depuis le secteur de La Beauté à celui plus dense du centre ville.

Pour des raisons de perspectives depuis la rue de la Hire et du secteur naturel alentour, je ne pense pas que le choix de hauteur des bâtiments à R+2 soit judicieux sur le secteur de la voie romaine. Ces bâtiments s'intègrent parfaitement dans les secteurs plus densifiés comme ceux situés entre l'allée du bac et la route de Lespinasse, mais beaucoup moins en limite de secteur naturel. L'option de R+1 conviendrait mieux dans un secteur en zone à risque faible à moyen du PPRI mais en limite de secteur rouge. Le principe de précaution voudra peut-être que les bâtiments collectifs du secteur voie romaine soient sur pilotis ou sur rez de chaussée surélevé



Les réponses du maître d'ouvrage concernant les transports en commun et les embouteillages sur les voies de la commune me paraissent pertinentes.

La réalisation de cette OAP soulève le grave problème de la rue de la voie romaine (RM63). Cette voie est pratiquement impossible à emprunter à pied, elle est dépourvue de trottoirs et très dangereuse. Des poids lourds en très grand nombre ne cessent de l'emprunter pour rejoindre les gravières. La municipalité avait promis d'urbaniser cette voie avec giratoires, trottoirs etc . C'était il y a plus de dix ans. Des difficultés diverses rencontrées ont fait que pour l'instant rien n'a changé. Je comprends l'inquiétude d'un riverain dont les enfants doivent emprunter cette voie sur 700 mètres au retour du collège.

L'accès au secteur de la voie romaine est prévu à hauteur du n° 127. Le dossier ne spécifie pas le nombre de logements qui va y être construit mais il est clair qu'il est impossible d'autoriser de nouvelles constructions avant que cette route ne soit sécurisée.

Le maître d'œuvre confirme le mauvais état de la voirie. Il signale que la commune n'a pas les moyens de subventionner ces travaux. Ils ne pourront être réalisés qu'avec la participation financière des aménageurs à travers la taxe d'aménagement majorée. Il mentionne que les travaux d'aménagement s'inscriront dans le cadre de l'urbanisation des OAP et les aménagements nécessaires seront réalisés avant la livraison des logements.

Cette condition préalable à l'aménagement de la zone figure dans la légende de l'OAP. Pour conforter l'aménagement de la rue de la voie romaine je souhaite que cette mention figure également dans le règlement écrit du PLU en préambule de la zone AUc et dans l'article AU2, paragraphe AUc « Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

La partie 2 de la modification concerne le pourcentage de réalisation de logements locatifs sociaux qui passe à 35 % pour les projets dès 500 m² de surface au plancher ou 8 logements dans l'ensemble des zones AU, UA et UB de la commune. Cette mesure fait suite à l'annulation du PLUiH et au besoin pour la commune d'augmenter son pourcentage de logements sociaux qui est actuellement de 8,84 %.

La demande de logements sociaux est forte. Le pourcentage de surface à urbaniser sur la commune est assez faible du fait de contraintes importantes liées au PPRI. La municipalité souhaite donc faire évoluer son taux de logements sociaux et favoriser la mixité sociale. Cette mesure tend à se généraliser dans d'autres communes soucieuses de limiter l'étalement urbain tout en accueillant de nouveaux habitants. Il est logique de le prévoir pour les futurs projets.

Il ressort de ce qui précède que le projet présenté apportera les avantages suivants :

- Il est réalisé dans un secteur destiné à de l'habitat reprenant des orientations d'aménagement et de programmation existantes dans le PLU approuvé de la commune.
- Il est destiné à combler des espaces dans des secteurs urbanisés en partie, optimisant ainsi la densité des espaces urbanisés. Maitrisant ainsi l'étalement urbain.
- Il permettra à la commune d'augmenter ses logements sociaux même s'il ne comblera pas le reliquat imposé par la Loi SRU.
- Il n'impacte aucun des périmètres de protection identifiés sur la commune.
- Il ne modifie pas les orientations du PADD, ne réduit pas une zone agricole naturelle ou forestière.
- Il aboutira enfin à l'aménagement de la rue de la voie romaine attendu depuis plus de dix ans. La commune ne pouvait financer ces travaux qui seront réalisés par les aménageurs avant la livraison des logements.
Il supprime donc cet inconvénient majeur qui sinon, aurait perduré encore plusieurs années.

Tel qu'il est proposé il entraîne malgré tout quelques inconvénients :

- Il dégradera le cadre « rural » du quartier
- Il amènera un afflux de nouveaux habitants dans un secteur de la ville qui manque de commodités et de voirie suffisante. Il faudra que des aménagements soient réalisés pour faciliter les déplacements vers le centre urbain notamment la réalisation des chemins piétons et cyclistes prévus dans le PLU par les emplacements réservés numéros 3,7 et 8.
- Espérons que le projet réalisé entrainera le renforcement des lignes de transport en commun.

Il ressort de ce qui précède que le projet présente plus d'avantages que d'inconvénients. En l'absence de détails sur l'opération immobilière il faudra que la municipalité veille à ce qu'elle ne soit pas trop dense et qu'elle s'intègre parfaitement dans un paysage semi rural.

2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

En conséquence de ce qui précède j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de GAGNAC SUR GARONNE avec une **RESERVE**.

RESERVE

1 – Que la mention « les travaux d'aménagement et de requalification de la rue de la voie romaine seront réalisés avant la livraison des logements » soit ajoutée dans le règlement écrit du PLU :

► Paragraphe « dispositions applicables aux zones AU » secteur AUc à la suite de la phrase « L'accès à la voie romaine est une préoccupation majeure »

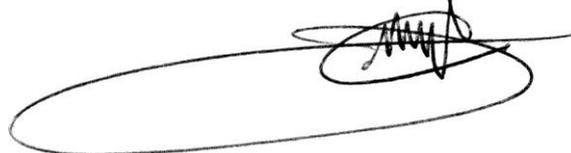
► Dans l'article AU2 secteur AUc . « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières. »

Je fais la RECOMMANDATION suivante : Du fait de la proximité immédiate de la zone rouge du PPRI et pour permettre d'intégrer les bâtiments du secteur de la voie romaine dans le paysage naturel, je préconise de limiter la hauteur des logements collectifs à R+1. Sans pour autant augmenter d'avantage l'emprise au sol.

A Saint Paul de Loubressac le 13 janvier 2023

Le commissaire enquêteur

Jean Michel FOURRIER



Destinataires

- Monsieur le Président de Toulouse Métropole à Toulouse
- Madame la Présidente du tribunal administratif de Toulouse