



ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A LA 5ème MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
PLAISANCE DU TOUCH (31830)

CONCLUSION

21 décembre 2018 - 24 janvier 2019

La commune de Plaisance du Touch dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2005. Ce document a fait l'objet de quatre modifications, de cinq modifications simplifiées et de deux mises à jour. Le projet, objet de la présente enquête publique, concerne une 5ème modification.

Le site du projet, propriété privée qui accueille l'Institut Médico Educatif (IME) de Saint-Jean, est situé au coeur de la ville et à l'Ouest du noyau villageois. Il représente une superficie de 4,5 ha et se compose de quelques constructions anciennes et vétustes et d'une large part de foncier libre.

Le secteur est classé en zone urbaine UA et UAb et comprend deux emplacements réservés, une servitude de mixité sociale et un Site de Patrimoine Remarquable (SPR).

Le propriétaire de l'îlot Saint-Jean prévoit de vendre à un opérateur privé la partie du domaine non bâtie. La collectivité saisit cette opportunité pour mettre en place un projet de quartier cohérent sur l'ensemble de l'îlot avec les objectifs suivants :

- garantir la mixité sociale par la réalisation de 250 à 300 logements dont 30% de logements sociaux,
- garantir la réalisation d'équipements administratifs, socio-culturels et de stationnement,
- améliorer l'accessibilité du centre-ville.

La collectivité souhaite donc réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et procéder à la modification du règlement d'urbanisme applicable au secteur.

En outre, cette 5ème modification permettra de procéder à une actualisation du PLU au regard des nouvelles législations et/ou à une rectification d'erreurs matérielles.

Cette enquête publique s'est déroulée du 21 décembre 2018 au 24 janvier 2019 inclus, soit sur une durée de 35 jours. Le dossier et le registre d'enquête ont été disponibles dans les locaux de la mairie de Plaisance du Touch pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures ouvrables au public. Le public avait également la possibilité de consulter le dossier sur le site internet de la commune, dont l'adresse figurait dans l'arrêté municipal, ainsi que sur un poste informatique dédié, situé dans les locaux de la mairie.

Une information concernant le déroulement de l'enquête a été publiée dans le bulletin communal.

La publicité légale a été réalisée conformément aux textes en vigueur et l'information a été largement diffusée par la mairie auprès de la population.

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une concertation a été organisée du 1er juin au 18 décembre 2018. Le bilan fait l'objet de l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date 19 décembre 2018. (Annexe 6).

De même une réunion d'information organisée par la mairie s'est tenue le 7 janvier 2019. Le compte rendu de cette réunion fait l'objet de l'annexe 7.

Le projet se situe entre la bastide et le noyau ancien du village (au Nord et à l'Est), quartier de Monestié avec ses équipements publics et l'avenue des Martinets au Sud.

La volonté de la municipalité est de créer un projet de renouvellement urbain qui assurera une transition harmonieuse entre le pôle Monestié et le bâti ancien du coeur du village. Cela se traduira par la protection des plantations situées au Nord Ouest du site, par la préservation du bâti ancien patrimonial de l'IME, par la création d'îlots verts visant à favoriser la cadre de vie des habitants et par des hauteurs du bâti dégressives de l'Ouest vers l'Est qui permettront une meilleure insertion dans le paysage.

De plus, les constructions devront faire preuve d'exemplarité énergétique ou environnementales.

Le projet de renouvellement urbain du site de Saint-Jean est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi qu'avec le Schéma de Cohérence Territoriale.

Les incidences négatives du projet sur l'environnement et sur le réseau Natura 2000 sont nulles. En effet, les milieux naturels et agricoles ne sont pas impactés, les nuisances et les risques ne sont pas accrus et le projet ne diminue pas ou ne supprime pas des éléments du patrimoine. Bien au contraire, il met en valeur la composante naturelle de la vallée du Touch, il prévoit un aménagement des voies périphériques de l'îlot afin d'assurer la sécurité des usagers et classe le bâti ancien de l'IME Saint-Jean en bâti patrimonial à protéger et préserve les bois existants.

La création d'un secteur UAe entraîne la modification de document graphique règlementaire ainsi que le règlement écrit du PLU.

Une grande part des observations du public concerne l'avenir de l'Institut Médico-Educatif. La fondation Saint-Martin, propriétaire du terrain, loue l'ensemble de l'îlot à l'Agence Nationale de Recherche et d'Action Solidaire. L'ANRAS gère l'IME qui est un établissement d'intérêt public. A ce jour l'IME emploie 70 salariés et accueille 95 jeunes. Bien que cette question ne soit pas directement liée à l'objet de l'enquête nous ne pouvons l'éluder tant son acuité est importante. Toutefois nous ne prendrons pas position.

Monsieur le maire de Plaisance-du-Touch a manifesté le souhait de voir l'activité de l'IME maintenue et, dans un message, le représentant de la société GRENNCITY confirme que le compromis de vente avec la fondation Saint-Martin ne concerne qu'une partie de l'îlot Saint-Jean, le reste, environ 23 800m² accueillant l'IME Saint-Jean, ne faisant pas partie du lot.

Ces positions devraient rassurer les employés de l'IME ainsi que les parents.

L'essentiel des observations du public relatives au projet concerne la sécurité des usagers sur les axes qui bordent le site, l'écoulement des eaux pluviales, des inquiétudes liées aux constructions et aux aires de stationnement, la diminution de l'emplacement réservé n° 31 et l'aménagement de l'îlot.

Monsieur le Maire a répondu à l'ensemble des préoccupations des administrés.

Sécurité des usagers sur les axes bordant le site : la création de giratoires et la mise en place de ralentisseurs permettront de sécuriser les flux des véhicules, de fluidifier le trafic et de réduire la vitesse (limitation à 30 km/h sur certaines portions). Les recommandations des fiches CERTU sont exploitées par les services techniques de la communauté de communes, compétente en matière d'aménagement et des travaux de voirie.

Les aménagements prévus ont déjà été réalisés sur d'autres secteurs de Plaisance du Touch et donnent entière satisfaction, améliorant la sécurité des divers usagers.

Écoulement des eaux pluviales :

Pour éviter toute infiltration des eaux de pluie lors de fortes précipitations il sera demandé au constructeur de prévoir une légère surélévation à l'entrée des parkings souterrains (prescription sur le permis de construire).

Les risques d'inondation de l'îlot en cas de ruissellement important sont écartés en raison de la présence, sous le terrain concerné, d'une très importante canalisation d'évacuation d'eaux pluviales, très bien dimensionnée pour le secteur, qui permettra de faire face à ce risque.

Caractéristiques des constructions et occupations des aires de stationnement :

Monsieur le Maire rappelle que les constructions en R+3 présenteront une exemplarité énergétique ainsi qu'une qualité architecturale renforcée exigée par l'architecte des bâtiments de France, le projet se trouvant dans un Site Patrimonial Remarquable.

Le recul imposé des constructions par rapport à l'emprise publique et la présence d'une bande d'espaces verts vont limiter l'impact visuel en particulier sur l'avenue des Martinets.

L'aménageur étudiera avec le bailleur des logements sociaux, qui possède une expérience dans ce domaine, le problème de la non-location des aires de stationnements par les locataires sociaux. Le nombre de parkings aériens sur le site devrait éviter un stationnement sauvage sur le domaine public.

La diminution de l'emplacement réservé n° 31 :

La diminution de l'ER n° 31 est la conséquence d'un ajustement de cette emprise aux besoins réels actuels de la commune. La salle des fêtes ainsi que la salle de cinéma, initialement prévues en ce lieu, ont été construites à Monestié. De ce fait, la superficie a été réduite tout en conservant toutefois la possibilité d'un aménagement futur.

Aménagement de l'îlot :

L'orientation d'aménagement prévoit de façon claire, d'une part, le maintien de l'espace boisé situé au Nord-Ouest, d'autre part, un cheminement vert s'ouvrant sur les rives du Touch et la création d'îlots paysagers arborés au coeur des constructions.

Les avis des personnes publiques associées sont favorables. Toutefois la DDT souhaite que des précisions soient apportées dans l'OAP concernant l'habitat et l'aménagement des espaces publics.

Considérant :

- que le projet est établi conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- que l'enquête s'est déroulée dans le strict respect des textes,
- que le dossier présenté à l'enquête publique est complet,
- que le projet n'a pas d'impact négatif significatif sur la biodiversité, les milieux naturels et sur le réseau Natura 2000,

- que le projet est compatible avec le SCoT et le PADD,
- que les principes retenus concernant le bâti favorisent une bonne insertion urbaine et architecturale du projet entre le quartier Monestié et le bâti villageois,
- que les aménagements prévus rue des Fauvettes, rue Maubec et avenue des Martinets amélioreront la fluidité du trafic mais également, et surtout, assureront une meilleure sécurité des usagers (piétons, deux roues, automobilistes),
- que l'impact visuel des nouvelles constructions, essentiellement avenue des Martinets, sera fortement limité par le recul du bâti par rapport à l'emprise publique ainsi que par la création d'espaces verts,
- que les aménagements de l'îlot Saint-Jean, (protection des plantations situées au Nord-Ouest, création d'îlots paysagers et arborés, ouverture d'une trouée verte) devraient favoriser un meilleur cadre de vie,
- que la réponse de la municipalité concernant l'écoulement des eaux pluviales lève toute inquiétude liée aux risques d'inondation,
- que le projet répond à la volonté de la municipalité de permettre le renouvellement urbain et d'assurer le développement de la commune,

compte tenu des observations du public et des avis des personnes publiques associées,

nous émettons un « AVIS FAVORABLE » à la cinquième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plaisance du Touch.

Le 17 mars 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping initial 'H' followed by a cursive name, all written over a horizontal line.