



## CR Réunion - Commission Aménagement Urbanisme et Déplacements (AUD)

Mandature 2020-2026

Lieu de la réunion : **Salle du Conseil – Mairie d’Auzesville-Tolosane**

Date : **06/10/2021**

	Participants présents	Elu(e)	Courriel
1	AUGER Marie-Aude		
2	BONNES Gilbert	X	<a href="mailto:bonnes.gilbert@wanadoo.fr">bonnes.gilbert@wanadoo.fr</a>
3	BOUCHARDY Michel		
4	BOULANGER Jean-Claude		<a href="mailto:jean.claude.boulanger@orange.fr">jean.claude.boulanger@orange.fr</a>
5	CARPUAT Bernard		
6	DANJAN Magali		
7	DELBOSC Claude		
8	FRONTIN Paul		
9	GERMAIN Puzo		
10	GIULIANI Maurice		
11	HADJ ABDERRAHMANE Afaf	X	<a href="mailto:afaf.hadiabderrahmane@gmail.com">afaf.hadiabderrahmane@gmail.com</a>
12	KIENY Christelle	X	<a href="mailto:chriskieny@yahoo.fr">chriskieny@yahoo.fr</a>
13	LAGARDE Dominique	X	<a href="mailto:domlagarde@orange.fr">domlagarde@orange.fr</a>
14	LEFEVRE Olivier		
15	MAESTRACCI Véronique		
16	MELLAC Alice	X	
17	NGUYEN DAI Isabelle	X	
18	OULIBOT Irène		
19	PAC Marie-Françoise		
20	PIAZAT Michael		<a href="mailto:mic.piazat@gmail.com">mic.piazat@gmail.com</a>
21	PRADAL Alain		
22	RENALIER Jean		<a href="mailto:jean.renalier@wanadoo.fr">jean.renalier@wanadoo.fr</a>
23	RENNES Sylvia	X	
24	RIVERA Christine		
25	ROYNETTE Alain		<a href="mailto:alain.roynette@wanadoo.fr">alain.roynette@wanadoo.fr</a>
26	VALETTE François-Régis		<a href="mailto:Sfr.valette@wanadoo.fr">Sfr.valette@wanadoo.fr</a>

### Ordre du jour :

- Calendrier de finalisation du PLU
- Argento
- Projet Aulympie
- Renouvellement réserve foncière
- Questions / Communications diverses

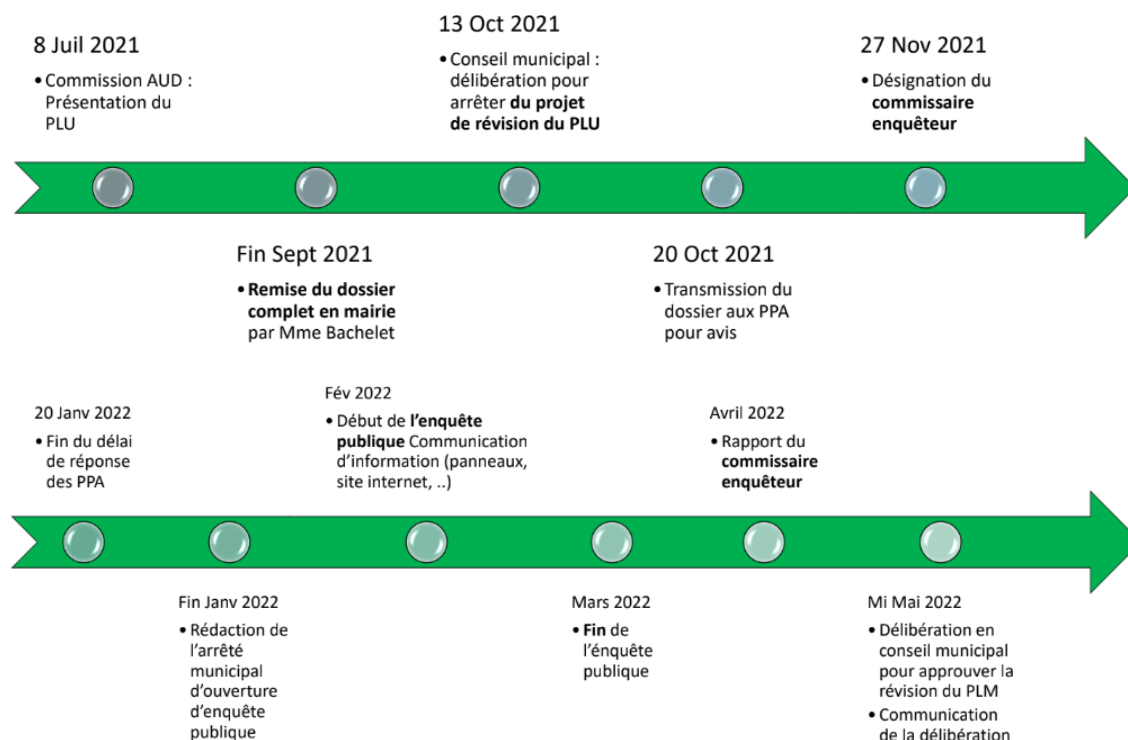


## COMPTE-RENDU

### Présentation de l'ordre du jour

## I. CALENDRIER DE FINALISATION DU PLU

### - Présentation du calendrier révision du PLU



PPA=Personnes Publiques Associées

Les avis des PPA seront inclus dans le dossier de l'enquête publique.

## II. ARGENTO

### Ce qui s'est passé :

- Les travaux de viabilisation ont débuté en septembre, avec une fin de travaux projetée en juillet/août 2022.
- Sélection de l'équipe promoteur/architecte/BE pour le ML1 : OCCITALYS a été retenu par l'AMO et les élus de la commission AUD.
- Les 15 lots individuels ont tous été réservés, et les promesses de vente sont en cours de réalisation.

Ce qui va se passer prochainement : Courant premier trimestre 2022, les permis de construire des lots seront déposés en mairie pour instruction.

### ML1 :

- Des commerces seront implantés au RDC des immeubles du ML1 (marquer l'entrée de la zone II d'Argento)
  - Des places de parking supplémentaires, à destination des commerces, ont été ajoutées pour augmenter la capacité d'accueil des clients véhiculés
- Rappel : politique actuelle incite à limiter l'artificialisation des sols. Il est difficile de concilier une contrainte environnementale et un besoin des commerçants d'avoir le plus de place de stationnement.
- Négocié avec OCCITALYS : sous GFA, versement de la totalité de la somme du prix du foncier.
  - Programme : la totalité des logements seront à caractère social : 70% locatif social réservés aux seniors + le reste en BRS.



NB : Le BRS (Bail Réel Solidaire) permet de dissocier le foncier du bâti ; les acquéreurs paient le prix du logement (hors coût du foncier), OCCYTALIS assume la charge financière du foncier au moyen de baux de longue durée (versement d'un loyer par les acquéreurs).

Plus d'infos sur ce site : <https://www.hlm.coop/actualites/all/11411>

#### Question / remarques :

- Gestion des déchets : Suite au retour d'expérience négatif sur les colonnes enterrées implantées à NEGRET (dépôts sauvages constatés à proximité)  
→ Il a été décidé de ne pas partir sur un système de colonnes sur la phase II d'Argento. Gestion classique des déchets avec locaux et bacs.
- La commune a négocié, avec les promoteurs acquéreurs des ML, des tranches de paiement pour la vente foncière. Versement de 10% à la signature de la promesse de vente.
- Question : Quel est le planning de la résidence séniors ?  
→ Le permis de construire de la résidence séniors devrait être déposé courant mois de novembre. Les travaux commenceront dès que les branchements auront été mis à disposition.
- Remarque sur le nombre de places de stationnement prévu à proximité des commerces du ML1 : Des riverains expliquent que des véhicules ont pour habitude de stationner le long des trottoirs. Ils alertent sur un risque d'insuffisance de places.  
→ Il est prévu environ 50 places sur le PA, à proximité du ML1. Pour éviter que les habitants du ML1 ne stationnent sur les emplacements réservés à la clientèle des futurs commerces, il a été demandé au directeur de Les Chalets (OCCYTALIS) de s'engager sur une bonne gestion de l'immeuble.

### III. AULYMPIE :

Présentation du travail des élus de la commission AUD – Travail en phase d'étude de faisabilité qui s'inscrit dans un objectif d'achèvement de l'aménagement de la ZAC du Pont de Bois.

Projet d'aménagement portant sur les Loisirs sportifs + espace culturel + parc urbain.

- **Partis-pris :**

- Densifier par le vert : masses végétales importantes sur la commune (parc de la Durante, bois joli, Espace boisé du complexe agricole) mais isolées. Volonté de mettre en avant ces masses et de développer ce vocabulaire de « masse verte » au niveau du projet.
- Relier par le vert : Aménagement des parcelles situées le long de l'avenue de l'Agrobiopole (au sein de la ZAC Pont de Bois) et créer des liaisons avec les autres masses végétales existantes + relier les activités et les personnes sur la ZAC par des cheminements doux.
- Rassembler autour du vert : constat d'un public varié dans un quartier à dominante résidentielle : permettre à ces publics d'investir les lieux publics à différentes temporalités de la journée (Jeunes, familles, personnes âgées ou moins) : notion de lieu de vie animé en permanence.

- **Emplacement stratégique :**

Capacité importante permettant un véritable aménagement (parcellaire présenté avec surface possible de 2 hectares : le long de l'avenue de l'Agrobiopole, inclus le city stade existant)

La topographie marquée du site permettrait de dégager de beaux points de vue sur la plaine et le Canal du Midi.

Réserve foncière dédiée au loisir dans le plan d'aménagement de la ZAC.

De part :

- La situation enclavée (mise à distance qui renvoie à un sentiment de sécurité)
- La protection végétale (la barrière végétale, la ceinture végétale, écrin de verdure)
- La diversité du public
- La proximité avec le restaurant

> **Espace qui invite à la convivialité**



- **Besoins diagnostiqués :**

Nécessité d'une offre de loisirs car :

- Infrastructures vieillissantes : gymnase/skatepark
- Infrastructures existantes sous dimensionnées

- **Définition du projet d'Aulympie :**

Mots clés : nature, culture, urbain, art, pédagogie, paysager et loisirs.

Réflexion long terme : Quel développement du quartier à 15 ans ? En quoi ce projet impactera le développement du quartier (et vice-versa) ?

Enjeu : connecter le quartier à la commune et au-delà, et permettre son ouverture = création d'un véritable spot

- **Proposition des principes d'aménagement**

Deux espaces distincts et complémentaires

➤ **Espace clos-couvert :**

Implantation d'un bâtiment (équipement sportif et culturel) semi-enterré adapté à la pente suggérée par le site, avec pour objectif de ne pas créer d'obstacle visuel tout en travaillant une insertion paysagère.  
Possibilité d'accueillir 2500m<sup>2</sup> d'espaces culturels et de loisirs sportifs (dont le gymnase)

➤ **Espace ciel-ouvert**

Possibilité d'aménagements paysagers et d'installations d'équipement de loisirs en bas de la pente. Exemples :

- Un skate-park / scène d'extérieur
- Une aire multisports (fitness et parkour)
- Un city stade (existant, à déplacer ?)
- Un espace détente
- Une aire de jeux pour enfants
- Un sentier botanique
- Une prairie
- Un placette arborée attenante au restaurant existant

Pistes cyclables et cheminements piétons.

Ces aménagements et installations permettraient l'accueil d'événements/festivités/activités tout au long de l'année.

- **Méthodologie proposée pour la définition du programme :**

- Réunion publique de concertation avec les habitants (prévue avant fin d'année 2021)
- Rencontre avec les parties prenantes (acteurs principaux autour du site : Département de la HG, CROUS, ENSFEA, Lycée agricole, ENSAT, ESMA, etc)
- Echange avec le SICOVAL pour étudier la mise en réseau avec des sites existants autour de la commune : le lac des saveurs, la ferme de 50, etc.

**Question / remarques :**

- Est-ce judicieux d'envisager un emplacement gymnase/équipement sportif le long de la 113, compte tenu d'une éventuelle forte exposition à la pollution ?  
→ La question sanitaire sera examinée sérieusement avant tout projet.
- La sortie actuelle de Opus Verde est dangereuse. Proposition de création d'une contre-allée le long de la 113 pour sortir du parking. Est-il possible de réserver une emprise sur le projet pour déployer la sortie de Opus Verde (Casino) ?  
→ Le Casino est inclus dans une opération privée, qui sera financée par Opus Verde. Il faut composer avec Opus Verde, et obtenir son accord.  
→ NB : Le département s'oppose à une sortie sur le rond-point (rond-point qui dessert l'avenue de l'Agrobiopole)



#### **IV. RENOUVELLEMENT RESERVE FONCIERE :**

Contexte : Une famille auzevilloise met en vente son exploitation agricole d'une surface de près de 66 hectares (inclus dans la vente : ferme + hangar sur des parcelles classées en zone agricole).

La mise en vente de foncier agricole est une procédure qui inclut la SAFER. La SAFER se charge de réaliser l'estimation de la valeur des parcelles, de la revente et de l'affectation des terres agricoles.

- ➔ **Possibilité pour la commune d'acheter tout ou partie de l'exploitation dans l'objectif d'acquérir une réserve foncière.**

La commune s'est positionnée auprès de la SAFER pour l'acquisition des parcelles qui font la liaison entre Ramonville et le nouveau quartier Argento (surface d'environ 9 hectares).

Les candidatures auprès de la SAFER sont maintenant closes.

Parmi les candidatures, nous retrouvons des projets de champignonnière, d'élevage de chevaux, ainsi que deux agriculteurs (dont un auzevillois).

Le Sicoval s'est présenté comme candidat avec pour objectif d'intégrer ces terres dans son projet de PAT.

Parmi les critères de sélection de la SAFER :

- Intérêt pour les projets de valorisation des terres (Porteurs de projets ruraux, agricoles, d'élevage etc)
- Préservation des terres agricoles, de l'environnement et des ressources en place.

Prix moyen : **1,3€/m<sup>2</sup>**

Objectif de la commune : En possédant les 9 hectares souhaités, l'objectif serait de maîtriser l'urbanisation future de la commune (long terme).

Des pistes de réflexion sur le devenir des bâtiments implantés sur les terres agricoles en vente : La ferme pourrait accueillir un équipement communal, le hangar pourrait se transformer en futur lieu social ? Toute piste de réflexions sera étudiée.

Le portage du foncier pourra se faire par le biais de l'EPFL (Etablissement Public Foncier Local).

#### **Questions / Remarques :**

- Possibilité pour la mairie de préempter ?  
➔ Il n'y a pas de préemption sur les terres agricoles. La procédure est celle de la SAFER, qui étudie les candidatures, examine les dossiers des candidats, et sélectionnera le futur bénéficiaire.  
Arbitrage et retour de la SAFER d'ici fin novembre.
- La commune, en cas d'achat des terres, pourra utiliser les terres lors du portage de ces dernières par l'EPFL.

#### **Divers :**

- Dominique LAGARDE invite les citoyens motivés à monter un groupe de travail pour étudier les propositions d'amélioration de la sortie des véhicules du Casino.
- Consultation du permis de construire au 2 chemin du Moulin Armand :
  - Démolition du bâtiment existant
  - Création d'un bâtiment R+2/R-1 contenant
    - (i) des espaces d'accueil au public :
      - Espaces de vente boulangerie, caviste et fromager au RDC.
      - Espace de restauration self-service traiteur au R+1.
      - Espace bar avec rooftop au dernier étage R+2.
      - Stationnement extérieur, 15 places.
    - (ii) des espaces de production :
      - Production boulangerie/ viennoiserie au RDC.
      - Production pâtisserie et traiteur au R+1.
    - (iii) des locaux professionnels :
      - Stationnement et vestiaires au sous-sol.
      - Vestiaires et bureau au R+2.



**PROCHAINE COMMISSION : Date à venir.**

Auteur(e) : AHA