



**CR Réunion - Commission Aménagement Urbanisme
et Déplacements (AUD)
Mandature 2020-2026**

Lieu de la réunion : **Salle du Conseil – Mairie d'Auzerville-Tolosane**

Date : **06/02/2025**

	Participants présents	Elu(e)	Courriel
1	AUGER Marie-Aude		
2	BACHELARD Françoise		
3	BAMBE Philippe		
4	BARBE Claire		
5	BERTHOLLET Thierry		
6	BONNES Gilbert	X	gilbert.bonnes@auzeville.fr
7	BOUCHARDY Michel		
8	BOUSQUET		
9	CAILLENS Geneviève		
10	CAILLENS Henri		
11	CASZALOT JD		
12	CATALA Paul		
13	COUDERC Patrick		
14	DAGNAC Michèle		
15	DEBEAURAIN Guillaume	X	
16	DELBOSC Claude		
17	FAUGERON Stephan		
18	GUIBBERT Patricia		
19	GUIBBERT Jean-Jacques		
20	GUY Christelle		
21	HADJ ABDERRAHMANE Afaf	X	afaf.ha@auzeville.fr
22	HANNOYER Marie-Laure		
23	HANNOYER Gilles		
24	KIENY Christelle	X	christelle.kieny@auzeville.fr
25	LAFRIQUE Pierre		
26	LAGARDE Dominique	X	d.lagarde@auzeville31.fr
27	LAURENS Julien		
28	MALLIET Jean-Louis	X	
29	MARCEROU Angèle		
30	MEROC Ph.		
31	OULIE Annie		
32	PIAZAT Mickael		
33	PRADIN Bernard		
34	RENALIER Jean		
35	RENALIER Marie-Hélène		
36	RIVERA Christine		
37	RONOEAU Olivier		
38	ROYNETTE Alain		
39	VALETTE François-Régis		



Ordre du jour :

- ❖ Les Minimes -Présentation du projet immobilier par Green City
- ❖ Présentation de la réflexion autour de la réhabilitation de la grange
- ❖ Avancement des travaux d'Argento2
- ❖ Projet immobilier «Oxygen» - Parole donnée aux riverains

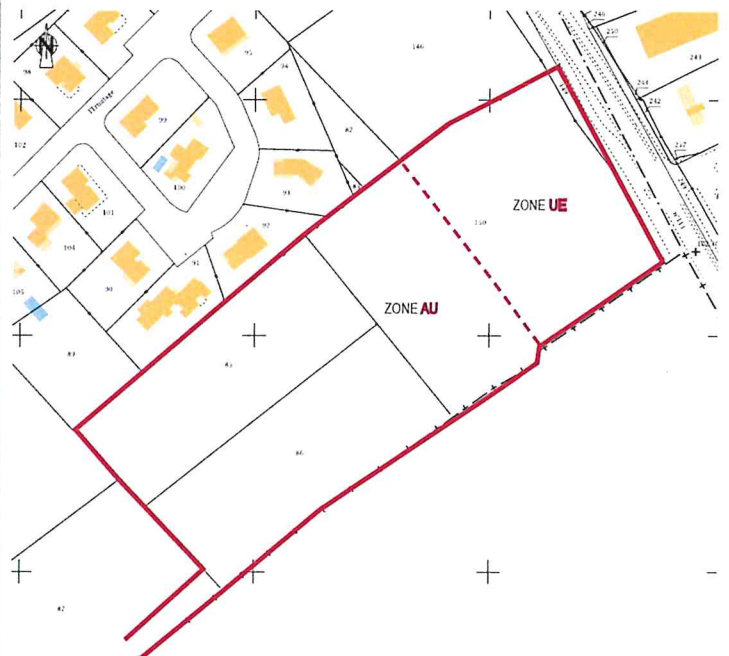
COMPTE-RENDU

Présentation de l'ordre du jour

❖ Les Minimes -Présentation du projet immobilier par Green City

Présentation du projet par le promoteur **GREEN CITY**, le cabinet d'architecture **BELLOUARD, MONTLAUR & BALDUCCHI**, et le bureau d'études VRD **G2 INGENIERIE**.

Le projet s'implante sur les parcelles 000 AR 86/85/149/150, et partiellement 87 pour l'accès depuis le Chemin du Dr Louis Delherm.



Le projet se compose de :

- 1 Macro-lot commerce :
 - Un bâtiment à destination commerciale + parking (à ce stade l'implantation reste schématique. Le commerce sera précisé par le porteur de projet, lors du dépôt de PC relatif au commerce)
 - Implantation le long de la RD813
- 1 Macro-lot jeunes actifs :
 - Un bâtiment de **48 hébergements**
 - Des espaces communs en terrasse à chaque niveau pour les futurs résidents
 - Espaces verts ouverts à tous
 - La résidence étudiante ne comporte pas de logements sociaux (il n'y a pas d'obligation à affecter une part sociale aux hébergements)
- 2 Macro-lots logements familiaux :
 - 4 bâtiments qui regroupent au total **47 logements** (dont une part de logements sociaux)
- 11 Lots à bâtir :
 - En frange du lotissement, **11 terrains à bâtir** destinés à accueillir des maisons individuelles



Le projet totalise 106 logements répartis entre collectifs et lots à bâtir. Il est envisagé 168 places de stationnement organisées en surface, en sous-sol et sur les lots à bâtir.

Les places de stationnement en surface sur les parties communes sont en accès libre (pour les riverains et les visiteurs).

Les accès et déplacements :

Le ML commerce sera accessible depuis la RD813 uniquement, de sorte à assurer l'entrée et la sortie des véhicules.

Les logements seront desservis depuis le Chemin du Dr Louis Delherm (entrée et sortie des véhicules), avec la création d'une voirie qui longera le terrain de football existant.

Cette voirie est prévue à double sens de circulation jusqu'au ML Jeunes actifs, puis en sens unique pour ne desservir que les terrains à bâtir au nord.

Un cheminement pour piétons + vélos traversera l'ensemble du projet : depuis le Chemin du Dr Louis Delherm jusqu'à la RD813.

Paysager :

Il est prévu des espaces verts libres et aménagés (i) au niveau du ML Jeunes actifs (gradins et système de terrasse pour traiter la pente) et (ii) à proximité du terrain de foot.

Réseaux :

Les réseaux EP et EU, se rejettent côté RD813 (après infiltration) et passeront en frontière avec Castanet-Tolosan.

Le dimensionnement des réseaux existants route de Narbonne est suffisant pour accueillir le projet.

Plan masse du projet :





Le calendrier prévisionnel du projet :

- Complétude PC : mars 2025
- Arrêté du PC : fin juin 2025
- Début de la commercialisation : septembre 2025
- Début de chantier : T1 2026

PI : Le PC lié aux ML logements collectifs et hébergements a été déposé pour acter de la date du dépôt, mais aucun document graphique n'a été déposé. Le dossier sera complété en mars 2025 par le promoteur et ses équipes.

Questions et discussion sur le projet :

A noter : En raison de la multiplicité des interventions et de la dynamique de la réunion, il n'a pas été possible de retranscrire l'intégralité des remarques exprimées. Nous avons fait de notre mieux pour retenir les points clés et les questions soulevées, dans le souci de refléter fidèlement les préoccupations des participants concernant le projet présenté.

- Pourquoi ne pas envisager de rond-point pour faire déboucher la totalité des logements sur la route de Narbonne ? **Réponse** : Le département ne le souhaite pas.
- Quid de l'impact du projet sur l'emprise du terrain de foot ? **Réponse** : Le terrain de foot ne sera pas déplacé. Il est prévu 8 mètres de largeur de voirie. L'emprise parcellaire qui comportera les aménagements liés à la création de cette voirie sera vendu au porteur de projet.
- Un habitant demande quid des pistes cyclables ? **Réponse** : Elles sont prévues sur le cheminement doux qui relie le chemin du Dr Louis Delherm et la route de Narbonne.
- Un habitant fait remarquer que les recommandations du commissaire enquêteur préconisaient une densité de 50 logements/hectare. Ne faudrait-il pas lever les 5 avis défavorables émis lors de l'enquête publique avant d'envisager tout projet ? **Réponse** : Ces réserves ont été levées dans la dernière version du PLU. Une compatibilité est recherchée avec la densité de 50 logements/hectare. Il est rappelé que le SCOT n'est pas opposable.
- Il est précisé que l'arrosage du terrain de football provoque un surplus d'eau qui se déverse dans un fossé situé chemin de l'Hermitage, causant par le passé des inondations dans une maison à Auzesville-Tolosane. Il est demandé qu'une solution soit prévue pour éviter que cela se reproduise. **Réponse** : Un règlement de lotissement est prévu et intégrera les règles principales, notamment celles issues de l'OAP.
- Un habitant fait remarquer que le SCOT prévoit désormais des objectifs moins ambitieux en matière de densité. Pourquoi la commune n'a-t-elle pas réalisé elle-même l'aménagement ? **Réponse** : Le prix du foncier est trop élevé à l'achat.
- Un habitant demande s'il y a eu d'autres promoteurs ? **Réponse** : Oui.
- Il est demandé pourquoi le PLU autorise-t-il la construction en R+2 ? **Réponse** : Cette hauteur permet une insertion en continuité urbaine avec les constructions existantes le long de la RD (Opus Verde)



❖ Présentation de la réflexion autour de la réhabilitation de la grange

Rappel : La commune s'est saisie de l'opportunité de porter un projet communal suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour développer des projets agricoles sur les terres de la famille Laroche.

Le projet d'aménagement de la grange inclut :

- La parcelle sur laquelle elle se situe
- Les parcelles 94, 95, 98

Situation :

- Entre la partie urbanisée et les champs
- A proximité de l'écoquartier Négret-Argento

La grange comporte :

- Une partie semi-ouverte d'environ 148 m²
- Un volume bâti d'environ 47 m²
- La hauteur à l'égout est à 4,90 m et au faitage à 7 m
- L'emprise au sol est de **219,7 m²**

Les réflexions autour de la réhabilitation se font sur l'ensemble des 3 parcelles.



La méthodologie adoptée pour mener la réflexion :

1. Consultation d'un groupe de réflexion pour analyser et proposer un aménagement de la grange

Le groupe comporte 11 élus de la majorité et de l'opposition.

2. Etude des besoins de la commune

Récapitulatif de l'usage des salles sur la commune :

i. Besoin de salles pour des utilisations diverses :

1. Des activités ponctuelles non privatives : événements, expositions, résidences d'artistes, imprévus (demande de partenaires de la commune, réunions...)
2. Des activités associatives : les demandes sont très fortes
3. La location privative aux particuliers et entreprises

ii. Besoin de compenser provisoirement certains espaces de l'ERL lorsqu'il sera en travaux

Il apparaît un besoin de disposer sur la commune d'un espace qui serait une salle modulable avec un parking.

3. Mise en avant de l'environnement

a. La démarche de labellisation du quartier Argento

L'inspection fin 2023 à faire remonter la nécessité d'**avoir une zone de transition entre zone urbanisée et agricole et de disposer d'une salle, lieu de rencontre des habitants**

b. Les dynamiques autour

L'AMI et les projets alentours à venir / la possibilité de proposer un point de vente de produits agricoles / la présence d'arbres fruitiers (verger) avoisinants

4. Opportunité de développer le projet culturel territorial pour donner une cohérence aux actions culturelles du territoire en renforçant le lien social et l'identité de la commune à travers des initiatives culturelles participatives et inclusives en suivant 3 axes :

a. Culture pour tous, ancrée dans le mouvement de l'éducation populaire

b. Faire société : dans le sens de fréquenter, entretenir une relation avec les autres membres d'une communauté

c. Patrimoine Vert des Terres et des Hommes

Les idées : Partenariat avec associations / Une cuisine comme lieu de rencontre entre communautés / Approche des métiers / Pédagogie / Education agricole et alimentaire, avec l'accueil d'une demi-classe avec des installations pouvant être utilisées par des enfants

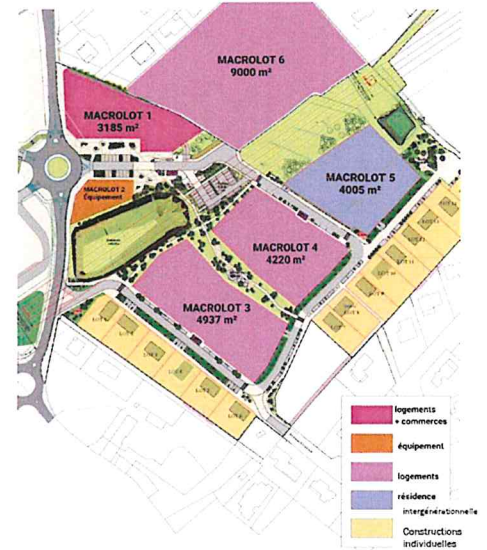


5. **L'accompagnement par des professionnels** : La sélection d'un cabinet d'architecte pour accompagner les élus dans la réflexion (cabinet sélectionné parmi 5 rencontrés).

❖ **Avancement des travaux d'Argento 2**

Calendrier prévisionnel :

- **ML 1** : Construction Les Chalets – Liv : S2 2025
- **ML2** : Installation d'un cabinet de vétérinaires
- **ML3** : Projet Marignan - Permis de construire déposé
- **ML4** : Construction Belin – Livraison T1 2025
- **ML5** : Construction Vinci – Livraison T4 2026
- **ML6** : Projet Les Chalets – PC « déposé » Livraison T4 2027



- **ML3** : Un permis de construire a été déposé afin de garantir le gel de la réglementation.
- **ML6** : Mise à distance du projet vis-à-vis des parcelles situées au nord-ouest à l'aide d'une bande de 5 mètres (qui sera acquise par les riverains).

Une réunion a été programmé le 24 février avec le bailleur social et les élus.

Une réunion a été programmé le 6 mars 2025 avec le bailleur social et les riverains.

Le bailleur social a été informé de la nécessité de limiter la hauteur des constructions à R+1 maximum en limite nord-ouest.

Une riveraine a formulé une demande concernant l'orientation des toitures et la limitation de la hauteur des constructions.



❖ Projet immobilier «Oxygen» - Parole donnée aux riverains

Plan de masse du projet :



Pierre LAFRIQUE a pris la parole pour présenter le futur projet de construction, en rappelant les étapes chronologiques : réunions avec la commune, le bailleur social et les riverains. Il a alerté le public et les élus sur la densité jugée trop importante du projet.

Le maire a précisé que la différence de densité entre 90 logements/hectare et les 70 logements/hectare recommandés par le SCOT ne constituerait pas un motif de refus de permis de construire. Il a ajouté que les services compétents ont été consultés lors de l'instruction du permis, notamment Haute-Garonne Ingénierie (sans objection) et le Service ADS du Sicoval (sans objection).

Un avocat spécialisé en urbanisme a souligné que la densité seule ne justifie pas un refus, car le SCOT n'est pas un document opposable.

La commission de contrôle de légalité de la préfecture a également indiqué que si le projet respecte le PLU, il n'y a aucun fondement pour refuser le permis de construire, et que, même avec une densité supérieure au SCOT, le projet est conforme à la loi ZAN.

Questions et discussion :

A noter : En raison de la multiplicité des interventions et de la dynamique de la réunion, il n'a pas été possible de retranscrire l'intégralité des remarques exprimées. Nous avons fait de notre mieux pour retenir les points clés et les questions soulevées, dans le souci de refléter fidèlement les préoccupations des participants concernant le projet présenté.

- Un habitant demande s'il est possible de plaider l'erreur matérielle pour le zonage du PLU afin de motiver un refus de permis de construire. Selon l'habitant, les parcelles du projet ne peuvent être qualifiées dans une zone UBb
- Des habitants demandent s'il est possible de faire une modification de PLU.
- Il est demandé pourquoi toutes les parcelles n'ont-elles pas été classées en UBb.
Réponse apportée : les autres parcelles le long de la RD sont des architectures (toulousaines) à préserver
- Un EHPAD ou une maison de retraite serait plus appréciable.
- Est-ce que la butte limitrophe aux parcelles du projet sera préservée ?
Réponse apportée : La butte sera préservée et le projet d'équipements a été abandonné.



Auteur(e) : AHA