

COMPTE RENDU REUNIONS DU COMITE CONSULTATIF URBANISME - ASSAINISSEMENT – CADRE DE VIE

DU 15 ET DU 30 DECEMBRE 2020

Ont participé : Mes et Ms Gérard Dalet, Nathalie Gaulard, Solange Langer, Frédéric Pasian, Lauriane Boulp, Florence Mirassou, Brigitte Boyé, Sophie Moreau, Olivier Miclo, Joël Bruston, Nadège Lefebvre, Sébastien Moro, Fatiha Sobierajewicz et Mathieu Parenthoën.

Après un classique tour de table, un rappel des priorités formulées par les habitants est fait. Le résumé des enquêtes est consultable P3 du PP.

Parmi les participants, les priorités qui émergent sont :

La mise en valeur du patrimoine bâti, tant sur le plan de l'architecture que de leur destination et de leur gestion et l'aménagement du centre du village.

Sophie Moreau, architecte, insiste sur la nécessité d'avoir un vue d'ensemble le plus tôt possible pour un résultat cohérent. En effet toutes les actions sont liées et il faut intégrer la transversalité de la plupart des projets.

La question de l'église : la rénovation totale de l'électricité sera la première étape. Le contact est renoué avec l'architecte des monuments historiques dont l'avant projet vient d'être validé. Par contre l'Ad'AP ou agenda d'accessibilité programmée est différé car les contraintes réglementaires sont jugées incompatible avec l'esthétique, d'après l'architecte.

Une amélioration de la circulation par des équipements et de la ré-organisation.

La possibilité de répondre aux demandes de locaux commerciaux. Est évoqué, la ZAC1 de Coucoures et le projet ZAC2 en cours. Le bornage est fait. Cette parcelle va être cédée à la communauté de commune en charge du développement économique. Des candidats à l'installation sont déjà connus. Le souhait de la commune est de privilégier les activités génératrices d'emploi (éviter les box à louer)

PRESENTATION DES PROJETS EN COURS (p4 du PP)

Il s'agit de projets privés résidentiels.

Nous ne pouvons bien sûr limiter le droit à construire organisé par le PLU, mais les projets arrivent en nombre actuellement. Un permis d'aménager ou de construire doit être traité dans les délais dès son dépôt en mairie. Il est donc primordial d'établir un échange avec tout porteur de projet pour une prise en compte des souhaits de la municipalité en amont. Nous imposons maintenant le matériel d'éclairage public, les matériaux des voies et des trottoirs. Les services technique de la commune doivent pouvoir donner leur avis sur les espaces verts qu'ils entretiendront ensuite.

Habituellement, les aménageurs arrivent à la mairie avec leur projets déjà prêts. Nous avons peu de temps pour réagir, leur seule souci est souvent un souci de délai car les promesses de vente sont signés avec les propriétaires vendeurs.

Les points qui peuvent être discutés sont souvent : les accès, les aménagements piétons, les zones de stockage des poubelles. Nous pouvons donc envisager de discuter avec eux le règlement de lotissement et donner un avis sur l'implantation des constructions, la mitoyenneté,

Il est proposé de négocier le délai et si possible d'organiser en amont la rencontre avec les membres du comité intéressés afin d'élaborer ensemble le règlement.

PROJET 1 : 4 avenue de Versailles (famille Malbosc) p 5 du PP

Ce projet, à l'entrée du village a déjà fait l'objet de discussion. Il est admis par les aménageurs, de conserver des arbres et de conserver à l'intérieur de chaque lot une zone de non-constructibilité.

Se pose la question de l'accès et de la circulation à l'intérieur : cette zone est dans le PLU une OAP (opération d'aménagement programmée) ou un rond point est à aménager. Or le CD31 dit maintenant qu'il n'est exigé par leur service.

La circulation dans le lotissement est prévue dans le PLU sous forme de deux voies indépendantes terminées par des « raquettes » permettant le retournement qui ne nous semble pas la mieux adaptée.

Ces deux points ont été soumis aux aménageurs. Leur demande de permis d'aménager devrait proposer au moins deux solution pour l'accès avec chiffrage et une autre proposition de circulation.

On rappelle que l'architecte des bâtiments de France aura un avis à émettre sur ce projet qui dans le périmètre de l'église.

Avis de Sophie Moreau : sans voies traversantes, cet aménagement sera isolé, personne, ormis les habitants, ne profitera des espaces verts et c'est dommage. Pour ce projet, ou d'autres, il serait intéressant d'envisager de nouvelles formes d'urbanisation : l'habitat intermédiaire par exemple. Ce nouveau concept permet une densité plus important mais conserve les caractéristique de l'habitat individuel, avec entrée et espaces extérieurs privés. Il peut donc répondre au besoin d'économiser l'espace.

Il existe des exemples dans la région toulousaine que Sophie propose de visiter.

Contact sera donc repris avec ce porteur de projet.

PROJET 2 : route de Bérat, p 6 du PP :

Il s'agit d'un petit programme de 9 lots.

Nous avons demandé un lots en moins, une orientation des construction et un recul afin de permettre la mitoyenneté sur les lots 1,2,3,et 4 ; ont également été discuté : l'aménagement de l'espace vert et la zone poubelle.

Une remarque : il n'y a pas de zone piétonne le long des lots 1,2,3,et 4.

Cette demande sera faite auprès du lotisseur.

Entre la date de la réunion et la rédaction de ce CR, le lotisseur a présenté son projet avec prise en compte de tous les éléments demandés et la demande de permis a été déposée.

PROJET 3 : route de Rieumes, accès bois des Escoumes, p 7 du PP

Une première esquisse a été proposée mais nous devons négocier impérativement l'accès au bois des Escoumes. Il est aujourd'hui étroit, peu sécurisé et empiète sur du terrain privé.

L'accès et la circulation sont à revoir, il faut prévoir un accès piétons vers le bois. Il a été demandé de réduire le nombre de lots, de proposer des implantations « sud » ;

A ce jour, il n'y a pas eu de retour.

PROJET 4 : route de Rieumes, p 8 du PP :

Petit programme de 9 lots en mitoyenneté. Le permis est en cours d'instruction.

PROJET 5 : route de l'aérodrome (famille Lamazère)

Ce projet a été présenté très rapidement. Les aménagements demandés ont été pris en compte : circulation, zone poubelle, recul par rapport au voisinage. Le principe d'un habitat groupé avec maison mitoyennes est retenu.

SUITE : le 30 décembre

A propos des projets de lotissement, la commission est d'accord sur le principe de réunions avant dépôt du permis d'aménager. Ces rencontres avec élus et membres de la commission permettraient de communiquer sur les souhaits de la commune en matière d'aménagement dans une période où la pression démographique est forte, les projets nombreux et la concurrence entre aménageurs importante. De la même manière, les réunions avec tous les gestionnaires de réseaux permettront d'éviter perte de temps et malentendus.

Mais il faut réfléchir à une base de discussion et éditer éventuellement un livret à remettre dès le premier contact. Ce document devra être perçu comme une charte. Il pourrait définir :

- aménagement des espaces verts, de manière qu'ils soient « utilisables » avec des espaces jeux pour enfants...
- lorsque des logements sociaux sont prévus, (nous ne pouvons pas les imposer, ils sont obligatoires dès 10 lots) négocier pour obtenir ceux qui manquent le plus à Lherm (T3 et T4 d'après le Plan Local de l'Habitat)) et exiger de la qualité et de l'esthétique.
- exiger l'installation dès la conception de clôtures identiques,
- faire prendre en compte la circulation dans le lot et avec les quartiers alentours afin de ne pas créer de bulles fermées ou de ghettos et donner à Lherm l'allure

- d'un village dortoir,
- penser aux piétons et cyclistes,
 - Inciter aux performances : (énergies, isolation) et faire la promotion des 30 % de bonus de constructibilité pour des maisons vertueuses, qui a été retenu dans notre PLU,
 - exiger des études d'impact à partir d'un seuil de construction,
 - Être prêt à accepter une densification plus importante si le projet entre dans la logique d'un habitat intermédiaire avec un véritable aménagement des espaces communs et espaces verts, (voir la définition et les exemples du concept d'habitat intermédiaire) et éviter si possible l'habitat pavillonnaire, et surtout l'impasse (anti-urbain +++)
 - apporter un soin particulier aux entrées de village : projet Malbosc (lieu-dit le Portail)

Les problèmes les plus urgent semblent être pour la majorité des participants, ceux liés à la circulation :

- Avenue de Versailles, avec ses croisement difficiles, les destructions régulières d'éléments de maisons,
- passage de poids lourds de plus en plus fréquents. Il sera certainement nécessaire de créer une déviation. La question est posée d'une réflexion sur la possibilité d'interdire la traversée de Lherm aux gros gabarits. Cette possibilité est actuellement étudiée par la commission voirie, mais si nous interdisons une voie, il faut obligatoirement proposer une solution alternative, ce qui, à ce jour, n'est pas fait.

Présentation rapide du projet Bourg-Centre.

Il s'agit d'un accompagnement des communes et des intercommunalités par la région via un contrat.

Cet accompagnement est possible dans des domaines tels : l'aménagement, l'accessibilité des bâtiments publics, l'éclairage, la rénovation énergétique etc.

Les communes peuvent bénéficier de soutien financier. Cette aide est possible dès la première étape de diagnostic avec un soutien à 50 % de la dépense lié au diagnostic effectué par un BE spécialisé. Cette aide est plafonnée à 15 000€.

Nous souhaitons impliquer le plus possible tous les acteurs du village : élus, associations, commerce, riverains.

La question est : comment démarrer pour susciter l'intérêt et le désir de partager.

Plusieurs pistes :

- exposition de photos ou d'archives
- s'appuyer sur les comités de quartiers
- ballades historiques
- visite de réalisations susceptibles de nous inspirer

Il nous semble qu'un BE pourrait aider à avoir une « vision » à plus long terme mais il faudra y consacrer un budget.

Pour plus de détails sur le sujet Bourg-Centre :
www.laregion.fr/appelsacandidatures-bourgscentres-occitanie

Il est décidé de contacter le CAUE, le Pays Sud Toulousain et l'ATD pour trouver et solliciter toutes les aides techniques et les conseils possible.

Un document est disponible sur le drive : Participation citoyenne : réussir la planification et l'aménagement durables. Vous le trouverez sur le drive :
<https://urlz.fr/evkp>