

Document demande de modification de certains articles des
PLU de LARRA

Document joint ce jour au registre d'infirmité Publique

Archevêque SAINT-PAUL (Maire de LARRA de 2001 à 2014)
515 Chemin de la Pétrifère
31330 LARRA

Objet : Demande de modification de certains articles du PLU de LARRA

En ma qualité de maire de LARRA de 2001 à 2014, j'ai animé de 2002 à 2005 l'équipe municipale qui a travaillé sur le nouveau document d'Urbanisme de la Commune. Le Conseil municipal a adopté le PLU de la Commune de LARRA le 12 mai 2005.

Ce document est en cours d'évolution et il se présente en phase finale.

La lecture des différents documents du nouveau PLU me conduit à faire des remarques et à émettre des demandes.

1 - SUR LA PARTIE REGLEMENTAIRE

En page 3 la définition des secteurs Ub et Uc

« Ub : extension du centre historique assurant la mixité urbaine

Uc : secteurs pavillonnaires discontinus des noyaux urbains historiques »

A l'intérieur de ces secteurs ne figure plus la présence ou non du réseau d'assainissement public.

Ceci est une anomalie car lorsqu'on est situés dans un hameau implanté loin du village la différence entre les logements connectés au réseau d'assainissement et ceux qui ne le sont pas est importante.

Considérer que l'on peut urbaniser de la même façon un secteur pourvu d'un réseau d'assainissement public et un secteur contraint à mettre en place un assainissement autonome individuel est une erreur.

Le rejet des eaux usées lorsqu'il n'y a pas de réseau va se faire nécessairement sur les fossés adjacents. Or ces fossés sont très souvent étroits, et aussi sans déclivité comme c'est le cas sur les secteurs de Cantegril, de Bragnères, etc...

En outre, l'entretien d'un système d'assainissement autonome reste contraignant, et les rejets aux fossés s'accompagnent toujours d'odeurs dérangeantes.

Il est donc nécessaire de créer les zones Ub1 (Ub avec assainissement collectif) et Ub2 (Ub avec assainissement autonome) ainsi que Uc1 (Uc avec assainissement collectif) et Uc2 (Uc avec assainissement autonome)

En page 19 mon propos porte sur les emprises au sol à l'intérieur des secteurs Ub et Uc

Travaillons sur le secteur Ub ; il est écrit :

« L'emprise au sol maximum est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière etc .. »

L'emprise au sol définie par l'article R420-1 du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume d'une construction sur la parcelle.

Ce taux est inadapté. Il est disproportionné par rapport à la réalité et il serait dangereux quant à la capacité d'accueil de logements sur ces parcelles si les aménageurs l'appliquaient. LARRA est une Commune rurale, elle n'est pas BLAGNAC ou COLOMIERS ou toute autre commune de la Métropole.

1/5

Il serait judicieux de le porter à **25% pour les secteurs raccordés au réseau d'assainissement public** et à **20% pour les secteurs en assainissement autonome**.

Explication sur un cas précis :

Reprenons les chiffres portés sur le document Orientation d'Aménagement et de Programmation et travaillons sur l'OAP LE CLOS

Il est écrit :

« Surface OAP LE CLOS : 1.13 Ha Logements attendus : de 8 à 10 »

L'OAP LE CLOS est située en zone Ub. Si on applique une emprise au sol de 35%, comme cela est prévu dans la nouvelle version du PLU, cela correspond pour les 1.13 Ha à 3955 m² constructibles, ce qui donne pour chaque maison 494.3 m² base 8 logements et 395.5 m² par maison sur la base de 10 logements.

Des maisons de 400 à 500 m² d'emprise au sol sont loin de la norme qui se situe plutôt autour de 180 m² pour les plus grandes maisons.

Donc dans la réalité ce n'est pas 8 à 10 logements qui se créeraient sur cette AOP mais plutôt 22 (logements base 180 m² par logement) à 26 logements (base 150 m² par logement).

Un taux de 20% appliqué sur cette AOP LE CLOS qui n'est pas desservie par le réseau d'assainissement public donnerait une surface constructible totale de 2260 m² ce qui correspond à 282.5 m² par logement base 8 logements et 226 m² par logement base 10 logements, ce qui est déjà largement supérieur aux pratiques constatées.

A titre informatif, si cette AOP avait été desservie par un réseau d'assainissement public, sa surface constructible aurait été de 2825 m² ce qui sur les mêmes hypothèses que précédemment auraient permis de construire 25 % de logements supplémentaires.

La démonstration est la même pour le secteur Uc pour lequel il faudrait ramener le coefficient d'emprise foncière de 25 % à 15% pour les secteurs Uc1 reliés au réseau d'assainissement public et 12% pour les secteurs Uc2 non reliés au réseau, c'est à dire en assainissement autonome.

Pour les secteurs Uc, un maintien du taux d'emprise foncière à 25 % serait catastrophique.

Les secteurs Uc sont positionnés loin du village. Actuellement, dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement public, les logements sont implantés sur des terrains de 2500m².

Depuis l'application de la loi ALUR, en 2015, les propriétaires divisent leurs terrains ce qui avec le remplissage des dents creuses densifie considérablement ces secteurs et génère un mal vivre qui s'accroît à chaque nouvelle opération. Les divisions parcellaires dégradent considérablement le cadre de vie des riverains.

Malgré la disparition du COS décrétée par la loi ALUR, il aurait été possible de préserver une certaine qualité de vie à LARRA en limitant les nombreuses divisions parcellaires et en refusant les lotissements dans ces secteurs incapables d'absorber une urbanisation effrénée.

Ces secteurs sont desservis par des chemins étroits qui ne supportent pas une croissance exponentielle de l'habitat. Circulation routière de plus en plus dense, difficulté pour se doubler, extrême dangerosité pour les nombreux enfants qui cheminent le long de ces chemins pour rejoindre leurs arrêts de bus dédiés aux écoles primaires, aux collèges et aux lycées.

Dans ces chemins, la chaussée est revêtue jusqu'aux fossés adjacents, les bas-côtés étant très réduits, les piétons se déplacent difficilement. De plus l'éclairage est réduit et insuffisant, rendant les déplacements piétonniers extrêmement dangereux. Ces chemins devraient être pourvus de cheminements piétonniers. Cette absence d'équipements devrait être une clause de refus des autorisations à construire sur ces secteurs.

Dans les secteurs non reliés au réseau d'assainissement public, les fossés absorbent difficilement les rejets des eaux pluviales des logements présents ; y ajouter le rejet des eaux usées amplifie le problème de l'évacuation de ces eaux.

A noter également que dans ces secteurs les logements doivent être équipés pour traiter les eaux usées de systèmes d'assainissement autonomes.

Bien que des progrès aient été réalisés dans ces traitements, il n'en reste pas moins que les installations demandent de l'entretien et que de fortes nuisances olfactives demeurent aussi bien au niveau des logements individuels que des espaces publics.

Autoriser une densification à 25% d'emprise au sol dans le secteur Uc est totalement inacceptable.

Explication sur un cas précis :

Examinons ce qui se passe en ce moment au patus de Cantegril et sur les chemins de Cantegril et de la Petingue.

Sur le chemin de Cantegril, on compte jusqu'à 4 rangées de constructions de chaque côté de la voie, chaque nouvelle parcelle issue de la division parcellaire des parcelles existantes mesurant semble t'il autour de 800 m². Fixer un coefficient d'emprise au sol à 25% signifierait que l'on pourrait construire sur des parcelles autour de 500 m².

Quel va être l'avenir ? Comment va-t-on pouvoir circuler sur ces chemins ?, comment les fossés vont-ils absorber tous ces rejets ?, comment vont faire les enfants pour rejoindre les arrêts de bus ?, comment vont faire les familles pour se supporter sachant que déjà les accès aux maisons sont difficiles ?

Au niveau du patus de Cantegril, desservi par le chemin de la Petingue, les nombreux accès aux nouvelles constructions sont situés dans des endroits dangereux, avec peu de visibilité, via une chaussée étroite non prévue pour absorber un trafic routier aussi intense.

II - SUR LA PARTIE GRAPHIQUE

L'urbanisation de la Commune de LARRA a toujours été difficile à organiser en raison des nombreux hameaux présents dès la création de la Commune en 1955, et en raison d'une très faible densification du centre bourg.

Suite à l'adoption du PLU le 12 mai 2005, le centre bourg a été aménagé et densifié, ce qui s'est traduit principalement par la création de commerces, de services et d'habitat situés sur le Nord de la place du Village.

Dans cet esprit, en accompagnement du programme immobilier du centre du Village, les programmes immobiliers ont été réalisés aux lieux dits BRAMESOIF et ENCOSTE.

Pour densifier le centre bourg, la Commune avait acquis la parcelle AB214 à madame FAYET afin de prolonger le programme d'habitat de la rue des Vignes vers l'Est, de manière à rejoindre le secteur urbanisé de BRAMESOIF.

Cette zone constructible désignée IAU n'existe plus sur le nouveau PLU.

Pourquoi ?, sachant que la densification de la Commune doit se faire autour du centre bourg et non à l'intérieur des secteurs Uc.

Par ailleurs cette zone IAU était non boisée. Comment se fait-il que sur le nouveau PLU elle soit indiquée boisée ?

La disparition de cette zone constructible, qui comprend tout ou partie des parcelles 285, 296, et 214 au cœur du village est totalement incompréhensible.

Il est donc judicieux de créer une AOP LE VILLAGE NORD EST qui reprend l'ancienne zone IAU sur ce secteur.

CONCLUSION

1 – A l'intérieur des secteurs Ub et Uc

Différencier les secteurs équipés du réseau public d'assainissement désignés Ub1 et Uc1 et ceux dont les logements doivent s'équiper individuellement de systèmes d'assainissement autonome désignés Ub2 et Uc2.

Prévoir d'étendre le réseau d'assainissement public pour desservir un maximum de logements sur les secteurs de Cantegril, du Cantou, des Balaguas etc ...

Prévoir d'équiper ces secteurs de trottoirs pour sécuriser les accès aux points d'arrêt des transports publics

2 - Dans le secteur Ub

- **pour les secteurs Ub1 équipés du réseau public des eaux usées fixer un coefficient d'emprise au sol à 25%, contre 35% proposé**
- **pour les secteurs en assainissement autonome, fixer un coefficient d'emprise au sol à 20%, contre 35% proposé**

3 – Dans le secteur Uc

- pour les secteurs Uc1 reliés au réseau d'assainissement public des eaux usées fixer un coefficient d'emprise au sol à 15%, contre 25% proposé.
- pour les secteurs Uc2 en assainissement autonome fixer un coefficient d'emprise au sol à 12%, contre 25% proposé

3 – Créer une AOP LE VILLAGE NORD EST qui reprend l'ancienne zone IAU non boisée prévue dans le PLU en cours adopté en 2005.

André SAINT-PAUL

515, chemin de la Petingue

31330 LARRA

