

RÉVISION DU PLU

Réunion Publique du 24/05/2024: Présentation du projet de PLU

- Introduction et Présentation de la réunion par Monsieur Le Maire
- Présentation du projet PLU par le SICOVAL
- Questions diverses

Questions / Débat / Remarques

Question: Certaines inquiétudes sont remontées sur le devenir du classement au PLU de l'avenue d'ingine, avec tous les projets denses qui se font actuellement. Aujourd'hui la constructibilité est peu encadrée.

Réponse : Il est expliqué le travail réalisé dans le cadre de l'OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) cadre de vie abordant notamment la densification avec la réflexion faite sur les zones où la densification pouvait être permise, car présence de réseaux et infrastructures de communication adaptées et les zones où elle était encadrée et limitée. Le projet de PLU classe donc le secteur de l'av d'ingine en densification modérée, avec une densité de logements établie à 10 logements par hectare, soit environ 1 000 m² maxi de surface moyenne de terrain par logement. Les divisions parcellaires (découpage de parcelle à bâtir) sont également réglementées afin d'éviter la multiplicité des voies d'accès. Un coefficient de biotope par surface a également été introduit afin d'implanter des surfaces végétalisées sur les projets privés (Notion de nature en ville)

Question : Des inquiétudes sont posées concernant l'OAP Capitouls et plus particulièrement le devenir de la rue agricole perdiguier dans le cadre de l'aménagement.

Réponse : Effectivement il s'agit d'une zone où une densité plus forte est acceptée car il s'agit d'une grande « dent creuse » (zone dans le tissu urbain non bâti). Cependant le projet a été largement concerté en effet, il y a eu 5 ou 6 réunions avec les riverains et comité de quartier afin d'élaborer avec eux le projet d'OAP. Pour autant sur la parcelle située en arrière de la rue et intégrée à l'OAP le bois est maintenu ainsi que la mare.

Question : Une interrogation est posée concernant le maintien des espaces agricoles au sein de la ville (problèmes de nuisances), la question de leur évolution se pose, est ce qu'il ne faudra pas les transformer en bois ou autre afin qu'ils aient un autre usage ?

Réponse : La municipalité fait le même constat d'une coexistence difficile entre espaces agricoles et urbains. Or, la plupart de ces zones sont indiquées sur le Schéma de cohérence territoriale (s'imposant au PLU) comme espace agricole à préserver ou protéger et où l'activité agricole doit être maintenue. La chambre d'agriculture est très protectrice sur ces questions. Cependant dans le projet de PLU a été travaillé la possibilité de créer, mettre en œuvre des zones tampons entre les espaces agricoles et urbains pour limiter les conflits d'usage.

Question : Est-ce que l'emplacement réservé permettant la création d'une continuité cycle entre le centre ville et le collège est conservé dans le PLU ? Un escalquinois s'interroge aussi sur d'autres continuités sur le territoire communal

Réponse : Oui l'emplacement réservé N°20 présent sur le PLU de 2005 est conservé dans le projet de révision. Par ailleurs, a été rajoutée une continuité cycle entre le chemin du pech et l'avenue de cambouras.

Question : Concernant la zone des capitouls est ce que l'étude d'un positionnement sur une autre zone des équipements sportifs a été posée ? Plus particulièrement sur la zone d'habitat des capitouls des demandes de précisions sur les places de stationnement sont faites.

Réponse : A été étudié effectivement le positionnement sur une autre zone (proche équipement collège et gymnase), proche du centre ville mais cette situation posait trop de contraintes en terme de topographie du terrain (proximité coteaux) et d'inondabilité. Concernant le stationnement ce sont les règles de droit de commun qui s'appliquent, pour rappel l'OAP sectorielle précise pour les logements une exigence de 2 places par logement. Il est également rappelé que sur ce secteur la commune a une partie de la maîtrise foncière des terrains ce qui facilite l'aménagement. Un appel à projet sera fait sur la base d'un cahier des charges qui permettra de sélectionner le projet tout ceci en coordination avec les riverains.

Question : Certains riverains s'inquiètent de la gestion du trafic sur l'Avenue de Toulouse du fait de l'aménagement de la zone

Réponse : La municipalité l'a pris en compte en prévoyant dans l'OAP l'aménagement d'un carrefour ainsi que la sécurisation de cette avenue à fort trafic. Il est également rappelé que la meilleure solution pour régler le trafic serait le prolongement de la RD 916 qui est soutenu par la commune auprès du CD 31.

Question : une question est posée concernant la temporalité de l'utilisation du sursis à statuer

Réponse : Juridiquement le sursis à statuer peut être utilisé dès que le PADD a été débattu. Certains projets qui ont d'ailleurs été déposés ont été frappés de sursis. Cependant en cas de contentieux le juge apprécie la motivation du sursis.

Question : concernant les pistes cyclables demande d'ajout d'une piste entre l'av d'ingine et la commune d'odars, car étude en cours pour faire une liaisons avec Saint Orens

Réponse : Ce point sera rajouté sur le règlement graphique au moyen d'un emplacement réservé

Questions : Des questions sont posées concernant la destination du secteur de la toulousaine (Av de toulouse), il y a aujourd'hui des enclaves constructibles dans la zone malgré l'achat de maisons par l'entreprise. La cohabitation est difficile en terme d'usage, quel va être le devenir pour ces maisons enclavées ? Par ailleurs si un agrandissement de l'entreprise est envisagé est ce qu'un droit de regard des voisins sera envisageable ? Dans le cadre des projets de la toulousaine est ce qu'un parking ne pourrait pas être pertinent car les véhicules des employés sont régulièrement stationnés lotissement les troubadours

Réponse : La commune a fait le choix dans le cadre du travail du PLU et des enjeux issus du diagnostic puis des orientations stratégiques fixées par le PADD de classer l'ensemble de la zone en Ue (économique) c'est à dire réservée à une destination d'activité, pour autant l'habitat existant est pris en compte en laissant la possibilité de faire des travaux notamment d'extension. Cette cohabitation entre des usages totalement différents est bien évidemment de plus en plus difficile c'est pourquoi le choix s'est porté sur ce type de classement. Pour autant les biens concernés ne sont pas dépréciés, en revanche ils l'auraient été si une enclave habitable avait été maintenue.

Concernant la possibilité d'avoir un droit de regard sur les projets éventuels, cela peut se faire lors de l'obtention du permis de construire avec la possibilité de consulter l'intégralité des pièces du dossier.

Par ailleurs, des recours sont ouverts aux tierces personnes ayant un intérêt à agir à partir du moment où le permis a fait l'objet d'un affichage sur site.

Concernant les parkings la remarque est notée mais elle ne fait pas l'objet du sujet du PLU, ça sera à discuter directement avec l'entreprise.

Question : La situation du parc dit «d'hébrail » (Av du parc) concernant sa réduction proposée sur le règlement graphique, pourquoi ne pas envisager que toute la zone soit classée

Réponse : Il est rappelé la situation du classement, en effet sur le PLU actuel le classement en espace boisé classé (EBC) est uniquement sur la partie basse englobant la Maison de maître. La Partie haute où un bois existe également n'est pas en EBC mais en zone constructible (U2). Le projet présenté aujourd'hui propose de classer également une partie de la partie haute du parc et donc d'augmenter l'EBC. Pour autant ce projet de classement doit être justifié et légitime afin qu'il ne fasse pas l'objet d'un recours des propriétaires.

Question : De nouvelles interrogations sont posées sur la zone des capitouls, certains regrettent que le zonage soit contraignant et que l'aménagement de la partie sud ne soit pas optimum, d'autres demandent si la question du déménagement de l'entreprise Gaches chimie n'est pas envisagée ?

Réponse : Il est pris acte de la première remarque, pour rappel l'OAP fixe un schéma de principe d'un aménagement par exemple localisation des terrains de sports, il est possible de faire quelques petits aménagements à condition de ne pas trop s'écarter de l'esprit voulue par l'orientation. La commune n'a pas connaissance d'un projet éventuel de déménagement de

l'entreprise.

Question : une question est posée sur l'application de la loi ZAN et la compatibilité du PLU au SCOT

Réponse : Cela fait partie des premiers à points à prendre en compte dans l'étude du PLU, par ailleurs ils sont contrôlés d'une part par les services de l'État puis par les services en charge du SCOT

Pour rappel le PLU doit respecter les lois (Zéro artificialisation nette par exemple) mais également les documents qui lui sont supérieurs comme le SCOT.

Tous ces sujets sont donc appréhendés

Question : Il est demandé de positionner un emplacement réservé pour la création d'une voie verte entre les capitouls et le centre ville

Réponse : La remarque est notée cependant l'intérêt d'un emplacement réservé est avéré quand les pouvoirs publics n'ont pas de maîtrise foncière pour réaliser un projet d'intérêt général, en l'espèce le tracé passe sur des voies communales.

Fin de la réunion
