

Escalquens, le 21 mars 2022

Le Maire
Jean-Luc TRONCO

Service urbanisme
Affaire suivie par : Pauline HERTOUX
Tél : 05 62 71 73 53
Mél : service.urbanisme@escalquens.fr

Référence : URBA/PH/RB/2022-20154

**A l'attention des participants du
Comité de Pilotage de révision du PLU
sur l'OAP densification**

Objet : Relevé de décisions Comité de Pilotage OAP densification

Madame, Monsieur,

Vous avez participé au comité de pilotage de révision du PLU sur l'OAP densification et je vous en remercie. Les échanges ont été riches et constructifs.

Monsieur le Maire a introduit en rappelant les raisons pour lesquelles une OAP densification est préparée : il s'agit d'une obligation légale, dont la majorité municipale souhaite s'acquitter de façon maîtrisée et pragmatique.

Au cours de la présentation de l'OAP proposée, un certain nombre de questions ont été et d'observations ont été verbalisées par les participants. Vous en trouverez un état ci-dessous.

- *Philippe JULIEN, ACC_* Combien de logements ont été effectivement achevés et livrés en 2022 au regard du nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées ?
 - *Pauline HERTOUX, Mairie d'Escalquens, Maxime CALAIS, Communauté d'Agglomération du Sicoval et Jean-Luc TRONCO, Maire d'Escalquens_* C'est une question à laquelle il est difficile de répondre, tant l'écart entre les autorisations délivrées et les logements effectivement livrés peut être grand : le rythme de construction est très irrégulier et dépend des opérations. Par exemple, en 2019, 59 logements ont été achevés, 76 en 2020, et 19 en 2021.
- *Serge CARCY, CdS_* Les logements de la résidence seniors seront-ils inclus dans la comptabilité des logements du centre-ville ?
 - *Jean-Luc TRONCO, Maire d'Escalquens_* Ce n'est pas une certitude absolue. Juridiquement non , mais géographiquement oui. Ce sont les services de l'État qui le définiront lorsque nous leur présenterons le projet de PLU.
- *Gérard MASSARDIER, Association PLU Harmonieux_* Quelle est la vision, quel est le projet politique de ville à Escalquens ?



- *Jean-Luc TRONCO, Maire d'Escalquens_* Sur l'habitat, densifier sur des zones stratégiques pour protéger d'autres zones et ne pas y construire. Sur l'économie, développer l'activité économique. Sur les déplacements, structurer la commune en cercles concentriques. Sur le développement durable, préserver la trame verte et bleu, avec un axe de végétalisation, favoriser la compensation carbone, créer des îlots fraîcheur.
- *Gérard MASSARDIER, Association PLU Harmonieux_* En parlant de mobilité, ne serait-il pas pertinent de créer une OAP mobilité ?
 - *Jean-Luc TRONCO, Maire d'Escalquens_* C'est une question intéressante, d'autant plus d'une OAP mobilité sera peut être demandée par la DDT lors de l'examen de notre PLU par les services de l'État. Si tous les participants sont d'accord, une OAP mobilité sera créée.
- *Philippe JULIEN, ACC_* Comment protéger le bâti existant, là où là densification incite justement à le détruire pour le remplacer par de nouveaux bâtiments ?
 - *Jean-Luc TRONCO, Maire d'Escalquens_* Il faut bien différencier les secteurs à densification incitée et les secteurs à densification modérée. Dans le secteur à densification modérée, l'habitat privilégié correspond à des formes urbaines déjà existantes sur la commune, avec des maisons individuelles et des maisons mitoyennes. Le profil de l'habitat devra rester homogène, en limitant la hauteur des bâtiments. Dans les secteurs à densification incitée, l'habitat se fera aussi sous une forme déjà existante sur la commune avec des maisons en bande, de l'habitat intermédiaire et du petit collectif. Ainsi la hauteur sera aussi limitée, en faisant en sorte que le profil du bâti reste homogène, avec des transitions douces entre les bâtiments de différentes hauteurs. Pour le bâti avec une valeur historique, il existe des outils de protection du patrimoine, à intégrer dans le plan de zonage. Pour le bâti sans valeur historique, nous ne pouvons pas aller à l'encontre de la liberté de jouir de la propriété privée.
- *Frédéric PARMENT, ACC_* Quid de la hausse de trafic routier induite par les nouveaux habitants installés dans les nouveaux logements ?
 - *Jean-Luc TRONCO, Maire d'Escalquens_* Le contournement de la RD916 permettra de dévier le trafic de transit, entraînant donc mécaniquement une baisse de trafic que l'afflux de nouveaux habitants n'aggraverait pas. Parallèlement, des formes de mobilité alternatives à la voiture seront incitées : vélo, transports en commun, rail, etc, par la création d'infrastructures ad hoc : pistes cyclables et Réseau Express Vélo (REV), Pôle d'Echange Multimodal (PEM), etc.
- *Pierre BRISSEAU, CdS_* La répartition des zones à densité intensité et modérée peut être modifiée ?
 - *Maxime CALAIS, Communauté d'Agglomération du Sicoval_* Ces zones préfigurent le futur zonage du PLU, elles sont donc modifiables jusqu'à l'adoption du zonage du PLU.
- *Serge CARCY, CdS_* Quid des espaces publics appartenant à la commune, seront-ils considérés comme de l'extension ou comme de la densification s'ils sont vendus et bâtis ?
 - *Jean-Luc TRONCO, Maire d'Escalquens_* Sous réserve de la définition qui sera apportée par l'État dans le cadre de la loi Climat et Résilience, il semble si l'espace en question est un espace naturel, agricole ou forestier (NAF), il sera comptabilisé en extension. Si l'espace en question est en zone U du PLU, il sera comptabilisé en densification.



Ainsi, une OAP mobilité sera ajoutée aux OAP thématiques intégrées au PLU, et fera l'objet du même processus que les autres OAP thématiques : préparation par les services de la mairie et du Sicoval, présentation en Comité de Pilotage avec les instances de démocratie participative, les associations dont l'objet est en lien avec l'urbanisme, et les élus de toutes les listes pour amendement.

Pour ce qui est de l'OAP densification, le Comité de Pilotage n'a pas révélé la nécessité de la modifier. Elle sera donc présentée dans sa version du 10 mai aux services de l'État.

L'OAP Trames Vertes et Bleues (TVB), quant à elle, devrait pouvoir être présentée en Comité de Pilotage d'ici la fin du mois de mai. Les participants habituels recevront une invitation à participer à la réunion.

Le Maire,
Jean-Luc TRONCO

