



Le 9 novembre 2016

COMPTE RENDU REUNION PUBLIQUE PLU

Présent : Marc GARRIGOU, Mmes et Mrs les Conseillers, M. CARRERE-GEE du cabinet ARTELIA

Monsieur le Maire ouvre la réunion publique, remercie les participants et précise la signification du sigle **PLU** → **Plan Local d'Urbanisme**.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que nous sommes ici pour parler du PLU et non de l'assainissement collectif, il donne ensuite la parole à M. CARRERE-GEE du cabinet ARTELIA en charge du dossier.

M. CARRERE-GEE se présente et fait une rétrospective du dossier PLU.

- Démarrage avec l'ancienne équipe municipale puisque le premier PLU a été annulé par la préfecture.
- Reprise par la nouvelle équipe avec en parallèle l'assainissement collectif (c'est le SMEA qui en a la compétence).
- Le PLU actuel tient compte des nouvelles lois et notamment la loi ALUR.
- A ce jour les personnes associées de l'état sont eux aussi consultés et donnent leurs avis.
- Délibération en mai 2013 pour le choix du cabinet, les délais semblent longs mais il a fallu tenir compte des différents changements de lois ainsi que de l'appropriation du dossier suite au changement de municipalité. De l'avancée des études pour l'assainissement collectif. Celui-ci d'ailleurs à le même zonage que le PLU. Concordance des dossiers.
- Il faut tenir compte dans cette élaboration du SCOT (Schéma de cohérence Territoriale), qui nous donne des directives et qui est en révision à l'heure actuelle

Aujourd'hui nous avons eu à 15H une réunion avec les personnes publiques associés (DDT, SDIS, SCOT, Chambre Agriculture, ARS....)

La DREAL a été saisie le 26 octobre dernier, celle-ci nous dira, si nous avons une partie supplémentaire d'étude environnementale à faire. Il semblerait que non puisque nous ne sommes pas dans un périmètre de Natura 2000 ou sauvegardé

Calendrier approximatif :

Consultation des personnes associées durant 3 mois (ils ont 3 mois pour répondre et faire leurs remarques).

Enquête publique (un commissaire enquêteur sera nommé et fera des permanences en mairie), celle-ci permet à chacun de s'exprimer.

Rappel des différents zonages

U → Urbain

AU → à urbaniser

A → Agricole

N → naturelle



Le 9 novembre 2016

Présentation du power point.

M. CARRERE –GEE informe le public qu'il peut poser des questions au fil du déroulement de la présentation.

Q : Pourrons nous avoir accès à cette présentation ?

R : Oui, il sera mis à disposition sur le site de Loubens-Lauragais.

Q : C'est quoi les zones AU1 et AU 2 ?

R : Les zones à urbaniser. AU1 étant la première phase, AU2 la deuxième.

Q : Les zones bleues ?

R : Emplacements réservés pour l'assainissement (Step, réseaux, liaison éventuelle du champ Palays par un chemin piétonnier).

Q : Le cercle rouge est la protection des bâtiments de France ?

R : Oui, ce qui implique que les Bâtiments de France donneront leur avis pour toutes les constructions dans ce périmètre.

Q : Ou est la RD 826 ?

R : En bas de la Route Tolosane, à l'opposé de l'école.

Q : Qu'est-ce qu'une palette de retournement ?

R : Ex sur une route qui finit en « cul de sac » on doit pouvoir y faire demi-tour. Création si l'on veut d'un rondpoint en bout.

Q : Suite aux futures constructions sera-t-il prévu des ralentisseurs ou aménagements sur l'existant ?

R : Pour le moment nous ne sommes pas en mesure de le calculer. Mais peut-être faudra-t-il prévoir des aménagements dans le temps.

Q : Suite à l'aménagement des voies qu'en sera-t-il des couts ? Sont-ils prévus ou la mairie a-t-elle délibérément choisie de ne pas en tenir compte ?

R : Pour le moment il n'y a pas de réflexion, tout en sachant que les réseaux seront à la charge de l'aménageur, que le SIEMN doit profiter de cet aménagement pour améliorer son réseau. Le réseau d'assainissement qui sera de la Step à la limite de la future zone du PLU a été intégré dans les études du SMEA et budgétisé.

Q : Valorisera-t-on les haies existantes ?

R : Oui nous demandons à l'aménageur de conserver les haies mais aussi de les valoriser. Le règlement stipulera qu'il faudra utiliser plusieurs essences.

Q : Les cheminements piétons en pointilles sont pour le Futur ?

R : Oui c'est des prévisions pour concilier des circulations piétonnières en toute sécurité et permettre de relier les différents lieux entre eux. « Liaisons douces ».

Q : Je vois qu'il y en a une sur ma parcelle et je ne suis pas d'accord ?

R : Ce n'est pas parce qu'il y a une réserve que le propriétaire aura une obligation. Cette réserve sert en cas de vente la commune aura la priorité.



Le 9 novembre 2016

Q : Est-ce que des aires de retournement pour les voies existantes sont prévues ?

R : Pour l'existant actuellement il y a dérogation par rapport aux services des Pompiers (utilisation de tuyaux et autres moyens). Mais sur le projet du PLU la réflexion est de ne pas faire d'impasse mais des sens de circulations.

Q : Est-ce l'assainissement est prévu pour les zones à urbaniser et sur les autres zones ?

R : Pour information les zones AU1 et AU2 seront connectées, il y va aussi d'une partie du village, mais l'assainissement n'est pas la problématique de cette rencontre.

Q : Avons des délais de réalisation actuellement ?

R : présentation du calendrier de fin de power point, qui mentionne un arrêt du PLU pour février /mars 2017. Mais il y a deux bémols :

- Le SMEA qui s'occupe de l'assainissement collectif et nous n'avons pas encore de délais.
- Les Bâtiments de France que nous avons convoqué plusieurs fois mais qui ne se sont pas déplacés. Nous allons essayer de les rencontrer et de présenter le projet.

Q : Vous parlez d'aménageur le connaissons nous ?

R : Non pas vraiment. Nous avons contacté 2 aménageurs pour voir avec eux les éventuelles propositions.

Q : C'est un aménageur ou un lotisseur ?

R : Ce sont des aménageurs, ne sachant pas exactement la différence. Il semble que l'aménageur fait un travail global et le lotisseur lui ne construit que les logements.

Q : Qui est le donneur d'ordre ?

R : L'aménageur négociera directement avec les propriétaires. Mais il suivra le règlement du PLU (contraintes de constructions...). Si un propriétaire ne souhaite pas vendre, il faudra qu'il fasse lui-même les aménagements (constructions des voies, créations des réseaux, des parkings, zones vertes, etc.), sinon des taxes spéciales seront mises en place sur les terrains concernés.

Q : Une maison à été construite en contradiction avec ce que vous présentez aujourd'hui.

R : C'est exactement pour cela que nous élaborons un PLU. L'habitat diffus n'est plus d'actualité dans les nouvelles réglementations. Actuellement c'est la DDT qui instruit les demandes d'Urbanisme et le maire qui signe au nom de l'état.

Q : Les impôts vont-ils augmenter ?

R : Pas nécessairement.

Q : Pour les futures zones est ce que le prix de l'eau (Ex) n'aura pas d'incidence sur les impôts ?

R : Normalement le SIEMN a prévu de faire des travaux d'amélioration du réseau. L'eau est payée directement à ce service et n'est pas dans vos impôts locaux.

Q : Sachant que les bâtiments de France donne les directives en matière de construction (ex pas de création de sous-sol). Le PLU va toucher le sous-sol que se passera-t-il ?

R : Actuellement nous avons un problème avec les Bâtiments de France puisqu'il ne vient pas aux réunions. Comme précédemment, nous essayerons de prendre rendez-vous avec eux.



Le 9 novembre 2016

En conclusion :

Si nous ne faisons pas ce PLU, il y aura une perte d'habitants qui entrainera un vieillissement de la population et donc une baisse de fréquentation de nos écoles. De plus, peu ou pas de permis seront délivrés pour la commune.

Ce PLU nous permettra de faire l'assainissement collectif dans les zones AU mais aussi dans une grande partie du bourg (augmentation du nombre de branchements, donc diminution du coût pour chacun).

Nous vous remercions de votre présence et participation.

Nous mettrons rapidement sur le site les documents à disposition ainsi qu'un compte rendu de cette réunion, un cahier de concertations sera à votre disposition en mairie ainsi que ces mêmes document papier (consultable en mairie).

Pour cette consultation, vous pouvez venir aux heures d'ouvertures de la Mairie.

Pour rappel horaires d'ouverture :

MARDI 9H-12H // 14H-19H

MERCREDI 9H-12H

VENDREDI 9H-12 // 14H-17H