

REVISION DU P.L.U. DE CARBONNE – 31

**COMPTE RENDU DE LA 17^{ème} REUNION
DU 25 SEPTEMBRE 2007**

ORDRE DU JOUR : Sixième réunion règlement - zonage

1. Informations sur la procédure de ZAC

La collectivité souhaite avoir de plus amples informations sur la procédure de Zone d'Aménagement Concerté. Le bureau d'études répond à ces interrogations.

La ZAC est une procédure d'initiative et de compétence publiques qui permet un contrôle complet de la personne publique qui prend l'initiative sur les choix d'aménagement. Cette procédure permet à la personne publique « initiatrice » de l'opération, directement ou par le biais d'un aménageur, d'acquérir les terrains, de les aménager, de réaliser les équipements, de les revendre à des constructeurs en incorporant dans le prix de vente (charge foncière) le coût des équipements publics. (définition du Moniteur)

Une ZAC peut être multisites, c'est-à-dire que le périmètre retenu n'est pas d'un seul tenant, sous réserve qu'elle constitue une opération globale constituant un projet cohérent, comprenant un seul et même programme d'équipements publics.

La ZAC permet, sauf en zone naturelle, **la mise en œuvre du droit de préemption** (articles L 210-1 et L 300-1 du code de l'urbanisme) et les anciens propriétaires de terrains préemptés ne peuvent faire usage de leur droit de propriété dès lors que leur terrain est inclus dans une ZAC. La procédure de ZAC peut s'accompagner de la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation, l'enquête du PLU vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Toutefois, sur Carbonne, compte tenu des délais de mise en place d'une telle ZAC et de l'avancement du PLU, **la procédure de Zone d'Aménagement Différée (ZAD)** pourrait être mise en place pour assurer la transition. Dans ce cas, le périmètre futur de la ZAC serait classé en 2AU dans le PLU (zone fermée à l'urbanisation) et le règlement de la zone autoriserait l'ouverture à l'urbanisation sous forme de ZAC.

La zone d'aménagement différé est un secteur où une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation ou une Société d'économie mixte (SEM) titulaire d'une convention d'aménagement dispose, pour une durée de 14 ans, d'un droit de préemption sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou de droits sociaux. La lutte contre la spéculation immobilière est l'objectif premier d'une ZAD, ce qui permettrait de ne pas grever financièrement la future procédure de ZAC et à la collectivité de commencer à se constituer une réserve foncière.

Mise en place d'une ZAC

- élaborer le dossier de création

Celui-ci consiste à établir le projet au travers de diverses études préalables et de commencer à définir son programme. Ce dossier comprend divers éléments dont une étude d'impact.

- organiser la concertation

La concertation se déroule pendant l'élaboration du dossier de création et pendant la procédure de modification du PLU qui en découle.

- élaborer le dossier de réalisation

Sur la base du programme mis en place, deux modes de réalisation sont possibles :

- La réalisation en régie directe, c'est-à-dire la réalisation par la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la ZAC (envisageable seulement pour les structures publiques importantes);
- La réalisation par un aménageur public (SEM par exemple) ou privé qui peut se voir confier cette réalisation, soit dans le cadre d'une convention d'aménagement privée, soit d'une convention publique d'aménagement.

2. Les zones d'activités définies dans le PLU

Le bureau d'études a souhaité reprendre les éléments d'ores et déjà définis sur les zones d'activités pour validation. Il s'agit :

- des principes d'implantation par rapport à l'autoroute qui reprennent les éléments caractéristiques d'Activestre, ces principes pourront sans difficulté s'intégrer dans les zones futurs, la question des zones existantes reste en suspend ;
- du secteur de la Barre qui reste en zone UX ;
- les limites des zones ont été réétudiées, une petite modification sera apportée à proximité de la zone 1AUXa au Nord de l'autoroute, qui va être agrandie ;

Un fascicule reprenant ces diverses solutions a été laissé à la mairie par le bureau d'études. Il comporte également des propositions des schémas d'aménagement des zones 1AU (bien qu'au final certains d'entre eux risquent finalement de devenir des zones 2AU avec la ZAC).

3. Suite du PLU

Aux prochaines réunions internes, il est demandé à la commission de travailler sur le règlement et les limites du zonage pour les zones UF et UX et les zones AU de manière parallèle.

La prochaine réunion avec le bureau d'études est fixée au mardi 16 octobre à 18H.

Fait à Toulouse, le 26 septembre 2007

Pour l'Atelier Sol et Cité,

Jérôme COURRIOL