

REVISION DU P.L.U. DE CARBONNE – 31

<p style="text-align: center;">COMPTE RENDU DE LA 23^{ème} REUNION DU 23 SEPTEMBRE 2008</p>
--

ETAIENT PRESENTS :

- Mr HELLE Guy	Maire
- Mr BROS Bernard	Adjoint au Maire
- Mr DORET Michel	Conseiller municipal
- Mme LIBERATI Josiane	Conseillère municipale
- M. MASSIP-PAILHES Pierre	Conseiller municipal
- Mlle MARTIN Sandrine	Mairie
- Mme DUMONT Patricia	Mairie
- Mr DE GOBBI Eric	Mairie
- Mme HENNEQUIN Patricia	DDE
- Mme ALLANGBA Cathy	ATD
- Mme GRANDET Mireille	Conseillère municipale
- Mme BOUFFARTIGUES Francine	Conseiller municipal
- Mr COT Jean	Conseiller municipal
- Mme FRAUCIEL Brigitte	Atelier Sol et Cité
- Mr COURRIOL Jérôme	Atelier Sol et Cité

ETAIT EXCUSE :

- M. PONS Olivier	Conseiller municipal
-------------------	----------------------

ORDRE DU JOUR : Transmission des documents réalisés par le bureau d'études, mise au point par rapport au éléments manquants pour l'arrêt du PLU

1. Objet de la réunion

L'objectif de cette réunion a été de faire le point sur l'avancement de l'étude en vu de l'arrêt du PLU, et de répertorier les éléments manquants pour la finalisation du dossier.

Le bureau d'études a transmis à la collectivité les éléments les plus à jour possibles compte tenu des incertitudes qui subsistent encore sur plusieurs points. Il s'agit notamment de l'ouverture ou de la fermeture des secteurs d'urbanisation future, et leur mode d'aménagement auxquels de nombreux éléments sont liés (Schéma communal d'assainissement, zonage, rapport de présentation...)

2. Eléments transmis à la collectivité

Le bureau d'études a rappelé partie par partie du dossier de PLU, le travail effectué et les éléments restant à valider.

➤ *Rapport de présentation*

Le rapport de présentation a été rédigé en prenant en compte l'ensemble des études mises à jour (diagnostic, évaluation environnementale...). Seule la partie IV correspondant au contenu réglementaire n'a pas été réalisée en attente de la validation complète de celui-ci.

La mise en place de ZAC et l'identification des zones ouvertes et fermées à l'urbanisation sur les secteurs encore en suspens devront également être intégrées au rapport de présentation.

➤ *PADD*

Le PADD a été mis à jour, notamment sur l'évolution démographique :

La commune comptait 4 777 habitants en 2007, elle en comptait 4 335 en 2004 et 3 708 en 1999, soit une évolution de 134 habitants supplémentaires en moyenne par an, sur les 10 dernières années et de 147 habitants sur les 3 dernières.

Parallèlement, le nombre de permis de construire est d'une centaine par an en moyenne depuis 2001.

L'objectif, pour la commune, est de renforcer cette évolution démographique pour accueillir 3 000 à 3 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2020.

D'autre part, la collectivité doit s'assurer que les bâtiments agricoles répertoriés en page 5 sont bien d'actualité pour les inscrire définitivement dans le PADD.

➤ *Règlement*

Plusieurs remarques et modifications ont été émises par la collectivité et les services instructeurs par rapport à l'écriture du règlement. La plupart de ces modifications ont été prises en compte

dans le document laissé en mairie. La réunion a permis de répondre à plusieurs questions encore en suspend :

- L'ancien article L 430-1-c est remplacé par le nouvel article du code de l'urbanisme L 421.3 concernant les permis de démolir : « Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites). »
- Par rapport à l'article L123.10.1 le paragraphe précisant que la commune y déroge sera rappelé dans le rapport de chaque zone.
- Le COS est fixé à 0,20 pour les constructions autre qu'habitation en UD, le reste des COS est validé par la commission.
- L'obligation d'instaurer une place couverte dans les opérations d'ensemble a été supprimée.
- Les renvois aux anciens articles obsolètes ont été actualisés avec les données fournies par l'ATD.
- Les toitures terrasses sont autorisées est rajouté à l'article 11 des zones A et N pour plus de compréhension par rapport à la tournure d'origine.
- Les zones urbaines vont être sous divisées par rapport à la carte d'aptitude des sols.
- L'article 8 des zones UB, UC et UD est simplifié avec la suppression de ainsi : « La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même propriété doit au moins être égale à 4 mètres. »
- La pente des toitures est fixée entre 25% et 35% dans les articles 11 sur les zones UA, UB, UC, UD et 1AU.

Plusieurs points marqués en couleurs dans le règlement restent à statuer par la commission.

➤ **Zonage**

Un exemplaire papier mis à jour a été laissé en mairie, celui-ci devra être modifié par rapport à la prise en compte de l'assainissement collectif et autonome dans le règlement. Mais aussi sur les secteurs aujourd'hui en suspend. La validation de ces secteurs est prévue pour le mois d'octobre.

La collectivité émet le souhait d'agrandir les zones Nh par rapport à l'existence de zone NB dans le POS, cela sera fait. L'ATD et le bureau d'études indiquent que le contrôle de légalité risque de revenir sur ces secteurs.

➤ **Annexes**

La liste des documents à fournir au bureau d'études pour intégration aux annexes du PLU :

- ⇒ Par rapport au périmètre d'extraction de la nouvelle carrière, la notice d'incidence doit être prochainement réalisée,
- ⇒ Des notices sommaires concernant les réseaux AEP, assainissement, incendie et traitements des déchets,
- ⇒ Cartes des aléas inondation à jour,
- ⇒ Le Schéma communal d'assainissement,

- ⇒ Les photos réalisées pour le L 123.3.1 (bâtiments agricoles) avec liste des parcelles concernées.

3. **Remarques, points particuliers**

Plusieurs points ont été débattus ou rappelés lors de la réunion. Il s'agit :

- M. le maire a porté le débat sur la réglementation sur les clôtures, les moyens dont disposent la mairie et ce que le PLU institue comme règle. Après une définition de ce qui est recherché : une limite à la hauteur et une recherche d'une qualité végétale, il apparaît que le meilleur moyen disponible de l'obtenir est de communiquer au futurs pétitionnaires un document explicatif, au moment du dépôt de permis de construire.
- Mme Hennequin demande s'il est envisageable d'instituer une superficie maximale pour les logements agricoles. Le bureau d'études indique que cela est impossible compte tenu du bâti existant et des formes diverses des habitations agricoles (liés à la ferme par exemple...).
- Concernant les parcelles 1065 et 1068 sur lesquelles s'étaient posées des questions de constructibilité, il ressort qu'avec les dispositions du règlement, il y a approximativement 4500 m² de superficie urbanisable. Cela semble suffisant à la commission. Un schéma est joint à ce compte rendu.

4. **Suite de l'étude**

Le bureau d'études prendra en compte les modifications éventuelles sur les documents fournis pour relecture et intégrera les éléments manquants listés plus haut, dès leur approbation par la collectivité, au dossier de PLU.

Un règlement mis à jour suite à la réunion est envoyé avec ce compte rendu.

Fait à Toulouse, le 24 septembre 2008

Pour l'Atelier Sol et Cité,
Jérôme COURRIOL