

# REVISION DU P.L.U. DE CARBONNE – 31

<p><b>COMPTE RENDU DE LA 5<sup>ème</sup> REUNION DU 14 MARS 2006</b></p>
------------------------------------------------------------------------------

---

**ORDRE DU JOUR** : troisième réunion thématique en vue de l'élaboration du PADD  
(Projet d'Aménagement et de Développement Durable) : **ENTITE URBAINE /  
DEVELOPPEMENT URBAIN**

## **I- Retour sur la réunion précédente « entité et développement urbain »**

Le bureau d'études revient sur le plan de travail laissé en Mairie sur lequel ont été repris les secteurs déjà urbanisés. Les disponibilités foncières sont de trois niveaux :

- Des secteurs non bâtis situés à proximité du centre, des pôles d'équipements. L'environnement immédiat étant déjà fortement bâti, il devient urgent de structurer ces espaces pour ne pas qu'ils restent enclavés.
- Des secteurs disponibles situés entre voie ferrée et centre,
- Des poches vierges qui se positionnent entre deux étirement linéaires, proches de la gare.

Une première estimation de ces capacités foncières est présentée ; elle se base sur une moyenne de taille des parcelles autour de 600 m<sup>2</sup>, et représentait une capacité de près de 800 logements, ce qu'est une hypothèse basse.

Suite à la demande de la Mairie, une présentation des zones constructibles encore disponible dans le POS actuel est présentée (zones U et NB): avec près de 100 hectares, et en appliquant les COS prévus au POS, la commune dispose d'une capacité d'accueil de près de 1200 logements (soit plus de 2800 habitants).

Mr le maire demande s'il est possible de fixer un pourcentage de logements sociaux pour chaque opération. Mme Frauciel indique qu'un projet de loi portant sur l'engagement national pour le logement est en cours de réflexion. Ce projet de loi élargirait le champ du L123-2 du code de l'urbanisme qui permettait de « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logement qu'il définit ». Il devrait être possible, grâce à ces prochains décrets, de délimiter des secteurs dans lesquels le PLU imposera un pourcentage minimum de logements sociaux ou intermédiaires.

La commune souhaiterait définir et réserver une zone d'équipements publics.

Des précisions sont apportées sur les emplacements réservés (Article L 123-1 du CU) :

Les PLU peuvent « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts » Ils sont donc destinés à des ouvrages précis et déterminés. Les emplacements réservés ne peuvent être utilisés pour la création de réserves foncières sans but précis. De même, si l'affectation change, il doit y avoir révision du plan. Leur tracé est défini précisément dans le cadre du PLU. La liste des emplacements réservés doit faire apparaître le bénéficiaire et la superficie. La réserve est opposable au propriétaire de l'emplacement et aux tiers. Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec sa future affectation sont refusées.

Concernant les futures zones d'urbanisation (zones AU), elles feront l'objet, dans le PLU, de schémas d'aménagement indiquant les principes d'accès ou de voies à respecter. Le règlement précisera que ces secteurs ne pourront être organisés que sous opération d'ensemble ; il indiquera par ailleurs la qualification des voies et des espaces publics...

Sur les enjeux du développement urbain de la commune, plusieurs idées se font jour :

- Favoriser l'accueil des personnes âgées en centre ville,
- Rééquilibrer le développement du centre et de sa périphérie en aménageant un 4<sup>ème</sup> pôle de vie en complément du centre, du collège et de la Gare. Ce pôle permettrait de disperser les flux de circulations qui convergent vers le centre et le saturent. Une promenade verte, du rond-point de Pradet à la gare, permettrait de relier les différents pôles.
- Favoriser les projets soutenant la mixité urbaine et sociale et éviter la sectorisation d'opération sociale.
- Sécuriser les circulations piétonnes du centre.
- Aménager des liaisons transversales pour répartir les circulations et relier les différents quartiers entre eux.
- Aménager des terrains pour recevoir le stationnement à proximité du centre (près de la halle à la volaille, dans la zone inondable...).
- Créer un jardin public de promenade à la Nouvelle Gage.

Mme Frauciel précise que le PLU cadrera réglementairement tous ces enjeux par le biais du règlement écrit (par exemple, le Coefficient d'Occupation du Sol qui permet d'influer sur la densité des tissus), et du zonage. Par ailleurs, le cahier des charges des lotissements peut préciser quelques points supplémentaires et être plus strict que le PLU.

## **II- La poursuite du PADD**

La Mairie organisera une réunion en interne pour mener la réflexion sur le développement urbain de la commune, et choisir les options de développement. Ces informations seront communiquées au bureau d'études qui les représentera graphiquement avant la prochaine réunion.

De même, l'étude bilan menée sur les gravières sera communiquée au bureau d'études avant la prochaine réunion.

Celle-ci sera fixée ultérieurement. Elle permettra de valider les cartes de synthèse des enjeux du développement urbain, et d'aborder la quatrième réunion thématique sur les enjeux économiques de la commune.

Fait à Toulouse, le 17 Mars 2006