

# REVISION DU P.L.U. DE CARBONNE – 31

<p><b>COMPTE RENDU DE LA 4<sup>ème</sup> REUNION DU 2 FEVRIER 2006</b></p>
--

---

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

## **I- Retour sur les cartes de synthèses élaborées suite à la première réunion thématique (environnement et milieu naturel).**

### **1- Les zones naturelles de la commune (masses boisées, ruisseaux)**

Concernant la carte de synthèse 1, Mr BROS précise qu'il n'est pas question de créer des alignements d'arbres pouvant nuire à la notion de vitrine sur l'autoroute que souhaitent préserver les entreprises qui s'installent sur Activestre.

Mlle BEAU indique que c'est une représentation schématique d'un aménagement paysager qualitatif du type d'Activestre, et qu'il ne s'agit pas forcément d'alignements d'arbres. Le symbole choisi pour représenter cet enjeu sera modifié pour éviter toute confusion.

### **2- La requalification des sites de gravières**

Une étude-bilan effectuée par la Mairie est actuellement en cours sur les gravières. Les résultats permettront de définir le devenir de ces secteurs.

Mme Frauciel insiste sur la nécessité de mener une réflexion à échelle communale sur l'ensemble des sites de gravières pour conserver une certaine diversité et complémentarité des sites en devenir qui vont restructurer l'ensemble du secteur Nord-Ouest de la commune.

*Rappel : Les enjeux communaux retenus lors de la première réunion thématique :*

- *Effectuer un traitement paysager autour des gravières, notamment sur l'entrée de l'échangeur autoroutier et le long de l'axe de la zone d'activités d'Activestre.*
- *Identifier une nouvelle zone d'exploitation de gravière le long de l'axe autoroutier.*
- *Donner une nouvelle vocation à dominante loisirs et tourisme sur un ancien site de gravière appartenant à la commune.*
- *Maintenir la zone à vocation de loisirs et de tourisme en entrée de ville sur la RD627,*

### **3- La zone agricole**

Concernant la deuxième carte de synthèse, Mr BROS demande s'il est nécessaire de conserver l'ensemble de la zone agricole qui couvre plus de la moitié du territoire communal. Ainsi, la zone entre autoroute et voie ferrée est vouée à terme à recevoir le développement de l'urbanisation.

Mme Frauciel précise qu'il s'agit d'un premier document de travail : la limite entre zone agricole et urbanisation sera fixée au cours des réunions qui vont suivre sur le développement urbain. Par ailleurs, elle rappelle que la loi SRU préconise « l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ».

Les zones AU (à urbaniser) devront être en adéquation avec le rythme démographique que la commune peut et souhaite conserver.

### **4- Les circulations douces : marche, vélo,....**

Le bureau d'étude présente la carte de synthèse reprenant le plan de travail de la commune concernant les projets de liaisons douces.

## **II- ENTITE ET DEVELOPPEMENT URBAIN**

Le bureau d'études présente un plan de travail 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 secteurs 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 la taille des parcelles autour de 600 m<sup>2</sup>.

Le premier secteur offrirait 28,7 hectares soit 359 logements.

Le deuxième secteur offrirait 24,5 hectares soit 306 logements.

Le dernier secteur s'étend sur 11,3 hectares soit 141 logements.

Les deux premiers secteurs qui se situent dans des zones actuellement urbanisées, donc équipées et ouvertes à l'urbanisation, doivent pouvoir accueillir les nouvelles constructions. Avec 2,5 habitant par logements en moyenne, ils pourraient recevoir 1660 habitants.

La mairie devra donc hiérarchiser l'ouverture des zones à urbaniser pour maîtriser cet afflux de nouvelle population. Ces zones AU 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 précisera par ailleurs la qualification des voies et des espaces publics...

Mme Frauciel précise que la difficulté est de trouver le bon équilibre entre afflux de population et mise à niveau des équipements.

Mr le Maire demande s'il n'existe pas des outils pour encadrer les nouvelles opérations sur la commune.

- la zone d'aménagement concerté (ZAC) est une opération d'aménagement publique qui permet de faire financer les équipements publics (infrastructure et superstructure) aux aménageur, ainsi qu'aux propriétaires constructeurs, à l'intérieur du périmètre défini par la collectivité. (à la place de la TLE).

Ce coût peut être réparti en fonction de la SHON ou du nombre d'habitants (par exemple) pour les équipements à l'intérieur ou hors de la ZAC. Elle garantit à la collectivité un aménagement exactement tel qu'elle le souhaite.

Elle se décompose en deux phases :

- **Création de la ZAC qui ouvre la possibilité** de surseoir à statuer pour la collectivité, et un droit de délaissement pour les propriétaires fonciers.
- **Constitution d'un dossier de réalisation de la ZAC :**
  - Programme des équipements publics et leur réalisation
  - Modalités prévisionnelles de financement

Rapport avec le document d'urbanisme : Le règlement et le schéma d'aménagement doivent être contenus dans le PLU. Quand la ZAC est créée, les zones doivent être ouvertes à l'urbanisation.

- Le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) a pour objectif de délimiter des secteurs à **aménager ou à réaménager**. Dans ces secteurs la commune peut imposer aux **constructeurs**, à la place de la TLE, une **participation** adaptée et précise.

Cette participation peut être destinée à couvrir **tout ou partie des dépenses d'équipements** rendus nécessaires par la mise en œuvre du programme d'aménagement du secteur.

L'objectif est, comme dans la ZAC, de faire supporter le coût réel des équipements publics en tout ou partie par les principaux bénéficiaires de l'opération. (mais ZAC plus lourde, et suppose l'acquisition de la majorité des terrains).

Rapport avec le document d'urbanisme : Seulement dans les zones U ou AU. Le PLU s'applique indépendamment du PAE.

Concernant le sursis à statuer, il peut être appliqué à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision d'un plan local d'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Il doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

### **III- La poursuite du PADD**

Un plan de travail et une notice sont laissés en Mairie pour mener la réflexion sur le développement urbain de la commune.

La prochaine réunion aura lieu le 14 Mars à 18H00. Elle permettra de faire émerger les enjeux de concernant l'entité et le développement urbain.

Fait à Toulouse, le 6 Février 2006

Pour l'Atelier Sol et Cité,

Caroline BEAU