

MAIRIE DE CARCASSONNE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 09 OCTOBRE 2007

N°010

OBJET : BILAN DE CONCERTATION ZAC DU SECTEUR DES HAUTS DE GRAZAILLES : ZAC DU MINERVOIS			
Nombre de Conseillers en Exercice : 43	Nombre de Membres Présents : 29	Nombre de Membres Votants : 40	Date de la Convocation : 02 Octobre 2007

L'an Deux Mille Sept, le Neuf Octobre à Seize heures, le Conseil Municipal de la Commune de CARCASSONNE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la Présidence de **M. Gérard LARRAT, MAIRE**.

PRESENTS : Mlle CHESA, M. BES, Mme BROUSSY, Mme VINCENT, M. DELORT, Mme AHIER, M. ICHER, Mme DESBORDES, Adjoint M. SARCOS, M. Henri ARIBAUD, Mme GUIRAUD, Mme FOULQUIER, Mme PATAU CAHUZAC, Mme. MARTINI, M. GERI, Mme BERNARD, M. ROUX, M. CHIELENS, M. GIMENEZ, Mlle GASC, M. FRIYED, M. GARINO, Mme PUJOL, Mme MONTECH, M. CORNUET, Mme RIVEL, M. PEREZ,

EXCUSES : M. MARCAILLOU, Mme DENUX, Mme MALPHETTES, Mme BLACHON, M. BOULEGUE, M. QUILLE, Mme TOGNET, M. ALBAREL, M. HOCINE, M. TARLIER, M. MERCADAL, M. FORATO, qui ont donné pouvoir de voter en leur nom respectivement à Monsieur le Maire, Mme VINCENT, M. DELORT, Mme AHIER, M. BES, Mme BROUSSY, Mme PATAU CAHUZAC, M. FRYED, M. ROUX, M. PEREZ, Mme RIVEL, M. GARINO, conformément aux dispositions de l'article L.2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ABSENTS : Mme ESPARRE ALARD, M. MAMOU, Mlle BERLAN

Monsieur ALBAREL est désigné comme Secrétaire de Séance.

Monsieur le Président expose :

Lors du Conseil Municipal du 6 mars dernier nous avons ouvert la concertation en vue de la réalisation d'une zone d'aménagement concerté au sens de l'article L311-1 du Code de l'Urbanisme sur le secteur des Hauts de Grazaillès.

La concertation sur cette opération a eu lieu selon les modalités définies par la délibération du 6 mars dernier. Elle fait apparaître le bilan suivant :

- 15 personnes se sont rendues en mairie pour consulter le dossier mis à leur disposition, 7 observations ont été recueillies sur le registre ouvert à cet effet.
- En outre, 5 articles ont paru dans la presse locale : le 20 avril 2007 dans La Dépêche du Midi, le 20 avril et le 22 juin 2007 dans l'Indépendant du Midi, le 21 avril 2007 dans l'Indépendant du Midi, le 15 mars et le 22 juin 2007 dans le Midi Libre.
- Le dossier de concertation, l'étude sur les déplacements doux, l'analyse du quartier limitrophe existant, mis en ligne sur le site internet de la Ville ont été téléchargé respectivement 494 fois, 72 fois et 32 fois.
- Un questionnaire a été diffusé auprès d'une centaine d'habitants du quartier, 20 questionnaires ont été retournés en mairie ou au Centre Social de Grazaillès.
- Deux réunions publiques de présentation de l'avancement du projet ont été organisées au Center Social de Grazaillès les 19 avril et 20 juin 2007. La première a rassemblé 49 personnes, la seconde 68 dont 16 avaient assisté à la première. Ce sont donc 101 personnes qui ont participé à l'une ou l'autre de ces réunions.
- Une paquette de présentation de l'avancement du projet a également été diffusée en boîte aux lettres auprès de 500 foyers dans les quartiers voisins de la future opération.

Les observations recueillies sur les registres et à travers les possibilités d'expression libre sur les questionnaires montrent :

- Au niveau environnemental :
 - Des plaintes quant aux nuisances olfactives de la station d'épuration de Montredon perceptibles sur le quartier par vent marin,
 - La plantation d'une haie végétale dense pour séparer l'opération existante de l'urbanisation à venir,

- Au niveau de l'opération existante et limitrophe :
 - Un souhait de réfection des trottoirs dans le lotissement existant,
 - Un souhait d'aménagement d'un arrêt de bus en dehors de la bande de roulement au niveau de la rue Fernandel,
 - Un souhait de suppression de la desserte en bus génératrice de nuisances sonores.
- Au niveau de la desserte :
 - Une question sur la possibilité d'aménagement d'un pont sur le Canal du Midi afin d'éviter l'utilisation des voies existantes du lotissement comme accès secondaires à la future ZAC,
 - La crainte de la transformation des liaisons douces en axe à grande circulation en cas d'encombrement de la rocade,
 - Une très forte réticence à l'utilisation des deux rues en attente de l'opération précédente comme desserte même secondaire de l'opération,
 - Une forte demande de déplacements doux du quartier de Grazaillles vers le centre ville,
- Au niveau du programme de prévisionnel de constructions :
 - Une préférence pour des constructions de type pavillonnaire de plein pied dans l'opération à venir,
 - Une réticence sur l'aménagement de logements résidentiels,
 - Le souhait de limiter les hauteurs des constructions à venir à R+1,
 - Une inquiétude sur la densité de population accueillie dans le nouveau quartier,
 - Le souhait de prévoir des constructions adaptées aux personnes âgées et handicapées,
 - L'accueil favorable d'un projet d'aménagement d'un parc urbain au cœur du nouveau quartier le long du Canal du Midi avec toutefois une certaine réticence concernant l'implantation au sein de ce parc d'infrastructures de loisirs (piste de roller, de skateboard), voire de mobilier urbain (bancs...). Par contre l'implantation d'une aire de jeux et de points d'eau potable est plébiscitée.

Les objectifs poursuivis par la commune définis par la délibération du 6 mars 2007 étaient les suivants :

- En matière urbaine :
 - De saisir l'opportunité de la rocade pour développer un secteur proche du centre ville et ses équipements,
 - De conserver et valoriser les caractères paysagers et naturels du site en en faisant des vecteurs de qualité pour ce nouveau quartier,
 - De développer les modalités de gestion des eaux pluviales comme véritable support des aménagements,
 - De développer les déplacements doux vers le centre ville,
 - De fluidifier les circulations automobiles,
 - De « terminer » la ville en liaison avec le quartier existant de Grazaillles,
 - De prendre en compte les objectifs du développement durable.
- En matière socio-démographique :
 - D'accueillir de nouvelles populations dans le secteur Nord Est de la commune,
 - De développer une mixité sociale et générationnelle : en produisant des types d'habitat variés et en intégrant des services à la personne dans ce nouveau quartier,
 - De rééquilibrer l'offre de logements sur la commune.

Après étude réalisée en interne par les services municipaux un programme a été arrêté sur la base duquel l'étude d'impact a été confiée à un bureau d'études. Le bilan de concertation a été pris en compte de la façon suivante dans le programme prévisionnel et validé par l'étude d'impact :

Une attention particulière sera accordée aux voies de dessertes de ce nouveau quartier qui viendra s'intégrer dans le schéma général de desserte du secteur Nord de Carcassonne en discussion avec les services du Conseil Général. A minima deux accès seront nécessaires, l'un le long du Canal du Midi (à partir de l'écluse St Jean) qui requiert l'accord de VNF, de la DIREN et du SDAP puis une autorisation Ministérielle, l'autre à partir d'un rond point situé avenue Georges Guille.

Quant à la perméabilité de circulation entre le quartier existant et la future opération, la Ville sera particulièrement vigilante afin de ne pas générer de nuisances dans un quartier résidentiel. Il est cependant à noter que la parcelle KT145 située entre les numéros 68 et 70 rue Saint Jean de Brucatel appartient à la Ville et constitue une connexion en attente pour une urbanisation future, de même une amorce de voie existe aussi à partir de l'impasse du Vignemale pour desservir les numéros 17 et 19 de cette impasse et constitue également une amorce de connexion avec une urbanisation future. Enfin, il n'apparaît pas souhaitable d'un point de vue du fonctionnement urbain comme du fonctionnement sociétal de concevoir deux opérations complètement étanches l'une à l'autre, quand bien même des craintes légitimes existent au niveau des riverains.

Les principes de voirie étudiés font apparaître le souhait d'un traitement non routier, l'imperméabilisation de résument aux 5 mètres de bande de roulement, l'interface avec les constructions à venir étant assurée par des noues et une végétalisation rustique afin de faciliter également la gestion des eaux pluviales. Les cheminements piétonniers seront clairement différenciés des voies. Ce type de traitement du réseau viaire en privilégiant une approche non routière favorisera également la sécurité d'une part en réduisant la vitesse et d'autre part en proposant aux piétons et cyclistes des cheminements en site propre.

Les fortes qualités paysagères du site, ainsi que la volonté de préserver les vues sur la Cité, la ripisylve du Canal du Midi et les espaces boisés classés amèneront à privilégier les espaces verts. Une superficie de plus de 7 hectares, soit près de 26% de la superficie de l'opération sera réservée à un parc urbain. De même une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales en favorisant des systèmes comme la rétention en toiture, les noues enherbées et plantées le long des bandes de roulement, l'utilisation de matériaux drainant pour le revêtement de surface des parkings afin de réduire les bassins de rétention le plus possible. Ces derniers seront lorsqu'ils seront nécessaires paysagers et présenteront des profils de pente très doux.

L'opération pourrait comprendre 500 à 700 logements répartis entre des constructions individuelles sous forme pavillonnaire, des maisons de ville et des immeubles résidentiels. La proportion de logements collectifs ne saurait excéder 10%, ces derniers devront être d'une grande qualité architecturale et proposer des logements adaptés aux personnes âgées d'une part et d'autre part aux jeunes accédants à la propriété. Les logements individuels ou maisons de ville seront de grands logements destinés à un public familial. Sur ces bases les projections de population permettent d'estimer la population de ce nouveau quartier entre 1 300 et 1 900 habitants dont une population de moins de 12 ans variant de 500 à 700 enfants.

Des espaces seront réservés à des activités économiques de type service à la personne ou encore services médicaux et paramédicaux. Ces activités seront cependant marginales la vocation de la ZAC étant avant tout résidentielle.

Le programme comprendra également des logements sociaux, conformément aux objectifs du PLH réalisés sous forme de petites unités de 5 à 10 logements dans une totale mixité avec les opérations d'accession à la propriété.

La question de la réalisation d'un groupe scolaire primaire, à articuler avec les écoles Marcelin Berthelot et Jean Giono existantes sera prise en compte. Le dossier de création sera transmis à l'inspection d'académie afin d'initier un partenariat sur cette question. De même l'implantation d'une Maison de Quartier et de locaux d'accueil périscolaire. L'implantation d'un Relais Assistantes Maternelles ou d'une structure d'accueil petite enfance n'est pas envisagée compte-tenu du grand nombre de structures déjà existantes sur Carcassonne y compris dans des quartiers immédiatement limitrophes à cette nouvelle opération.

Conformément aux dispositions de l'article R 311-2 un dossier de création de ZAC a été constitué, il comprend un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre (parcelles CY 686 KT 0010 KT 0011 KV 0002 KV 0021 KV 0022 KV 0023 KV 0024 KV, l'étude d'impact confiée au cabinet d'études BCEOM.

Compte-tenu de l'absence de toponymie relative à ce secteur précis de la Ville et des toponymes déjà utilisés dans des opérations précédentes (Hauts de Grazailles, St Jean de Brucatel), il est proposé de dénommer la ZAC , ZAC du Minervois.

Les constructions édifiées à l'intérieur de la ZAC seront exclues du champ d'application de la TLE conformément aux articles 1585 C et 317 quater de l'annexe II du Code Général des Impôts.

Conformément aux articles L300-4 et L300-5 du Code de l'Urbanisme, la commune réalisera cette opération par le biais d'une convention d'aménagement après appel d'offres européen, dans le cadre de la procédure décrite dans les articles R300-4 et suivants du Code l'Urbanisme. Une participation communale au financement de l'opération est envisagée. La mission confiée à l'aménageur comprendra outre l'aménagement et l'équipement de la zone la constitution du dossier de réalisation de la ZAC.

En application de l'article R300-8 du Code de L'Urbanisme une commission est constituée au sein du Conseil Municipal à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne afin d'émettre un avis sur les candidatures reçues avant l'engagement des négociations. Considérant qu'il n'est pas mentionné de nombre de membres précis et afin de garantir une association la plus large possible, il est proposé au Conseil Municipal de s'inspirer la procédure prévue pour les délégations de services publics et de désigner 6 titulaires et 6 suppléants, le maire étant président de la Commission.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- acte le bilan de la concertation,
- approuve le contenu du dossier de création,
- approuve le programme prévisionnel de l'opération,
- approuve le principe de la réalisation par le biais d'une convention d'aménagement,
- autorise Monsieur le Maire à conduire la procédure prévue aux articles R 300-4 et suivants du Code l'Urbanisme
- désigne :
 - M. Le Maire
 - Mme Chesa
 - M. Bes
 - Mme Vincent
 - M. Gimenez
 - Mme Rivel

membres titulaires de la commission prévue à l'article R300-8 du Code de l'Urbanisme, et :

- M. Marcaillou
- Mme Ahier
- M. Albarel
- Mme Bernard
- Mme Malphettes
- M. Cornuet

membres suppléants de cette même commission.

Conformément aux dispositions de l'article R311-5 du Code de l'Urbanisme l'acte créant la ZAC sera affiché en mairie durant un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera publiée en outre au recueil des actes administratifs de la Ville de Carcassonne. Le dossier de création est consultable au Service Urbanisme de la Ville de Carcassonne.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré :

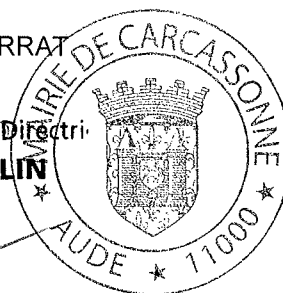
ADOpte A L' UNANIMITE les propositions ci-dessus énoncées

Et ont les Membres présents signé après lecture ainsi que Monsieur le Président.

Pour extrait certifié conforme :

Le Maire,
Signé Gérard LARRAT

Pour ampliation la Directrice,
Claude COLIN



CERTIFIE EXECUTOIRE

Compte tenu de la transmission en Préfecture le : **12 OCT. 2007**

Publication par affichage le **12 OCT. 2007**

Le Maire
Signé Gérard LARRAT

