



PLAISANCE DU TOUCH

-

PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA FRICHE INDUSTRIELLE « LA SABLA »

DOSSIER DE CREATION DE ZAC



Avril 2023

Dossier soumis à la participation du public par voie électronique (PPVE)

SOMMAIRE DU DOSSIER

LISTE DES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

I – PLAN DE SITUATION

II – RAPPORT DE PRESENTATION

III – PERIMETRE DE LA ZAC

IV – REGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

V – ETUDE D'IMPACT

LISTE DES PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-5 du code de l'urbanisme.

Le dossier de création de la ZAC de la SABLA à Plaisance du Touch est, conformément à l'article R311-2 du code de l'urbanisme, constitué des éléments suivants :

- **Un plan de situation (I)**

- **Un rapport de présentation (II)** « qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu »

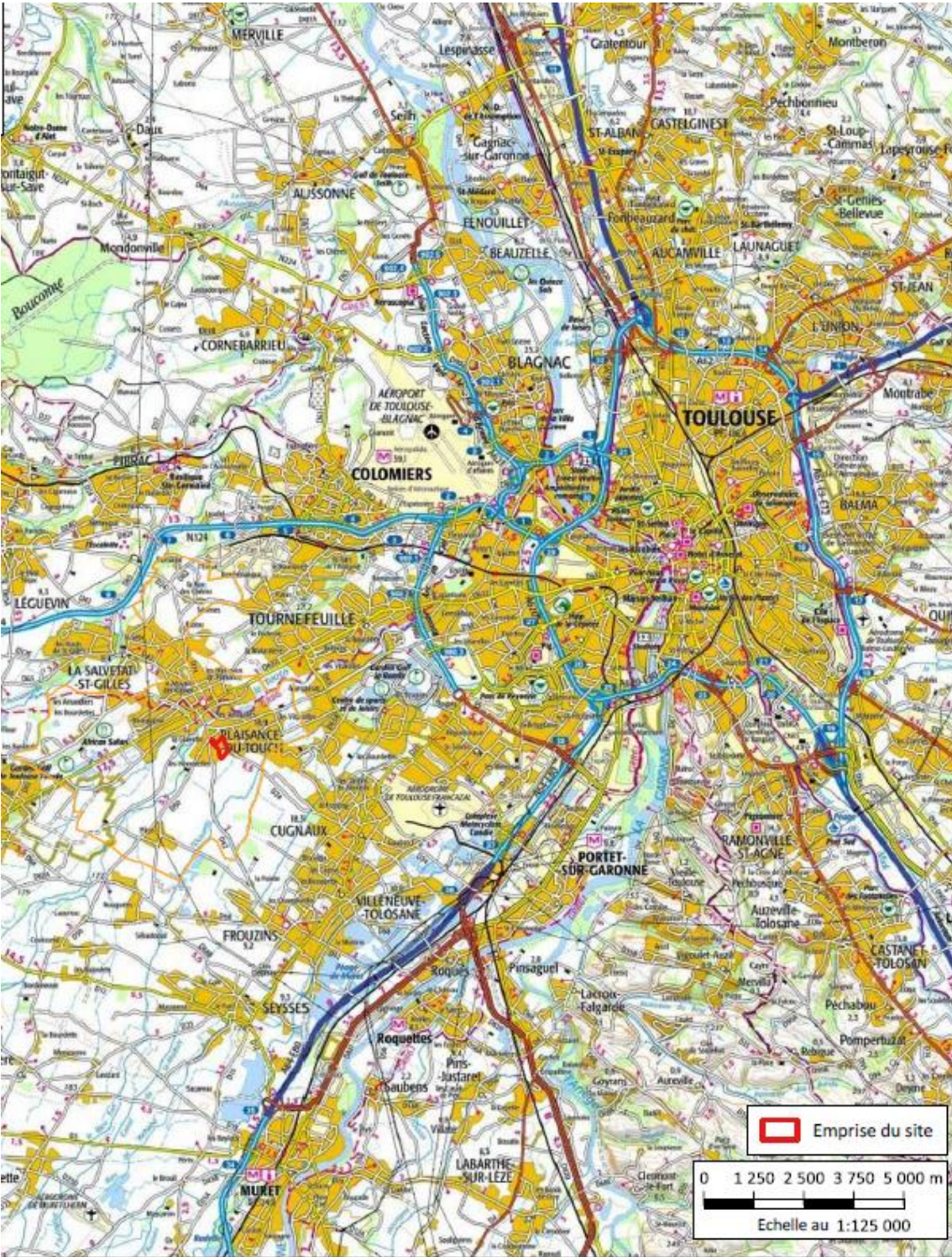
- **Un plan du périmètre de la ZAC (III)**

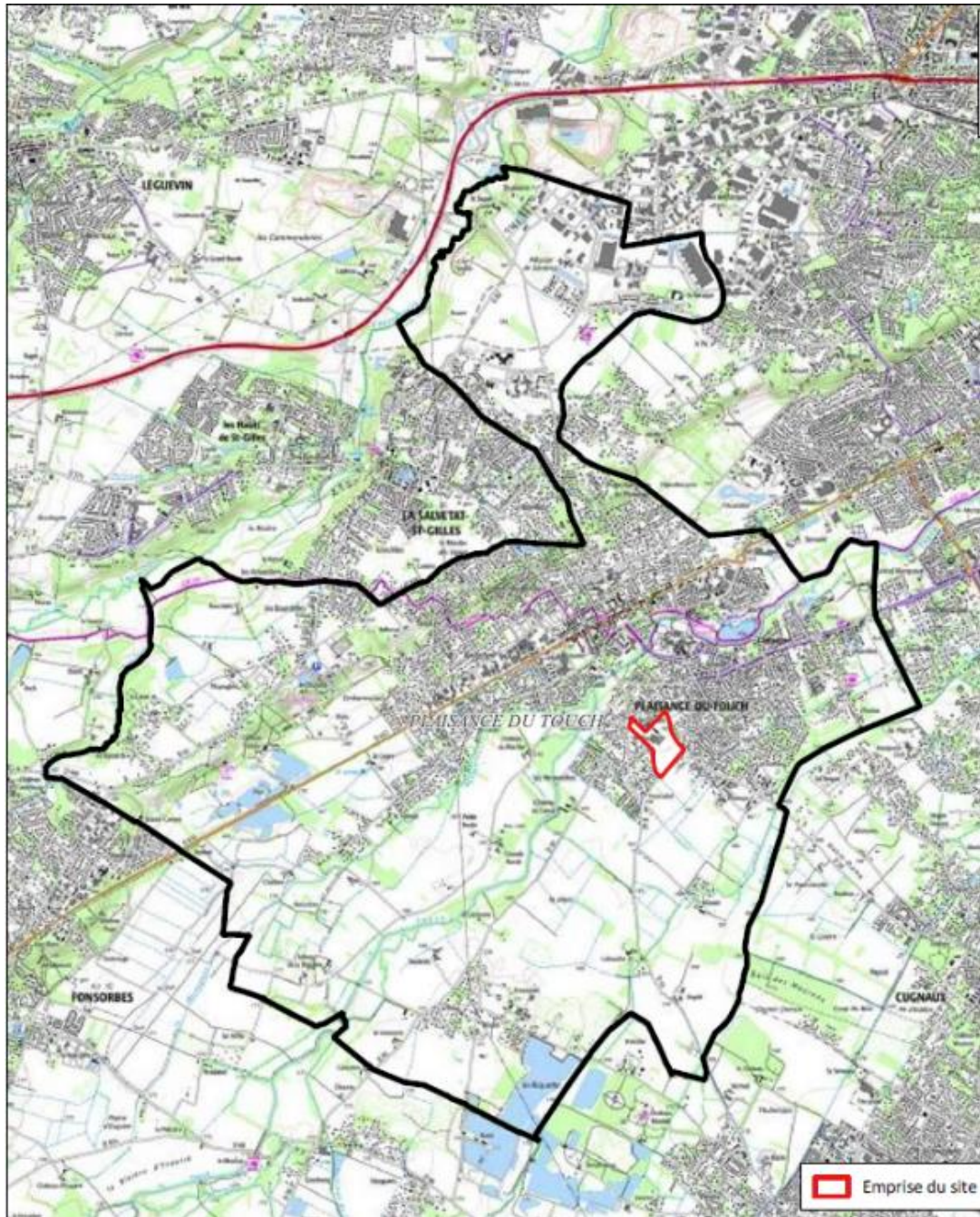
- **Le régime de la zone au regard de la Taxe d'Aménagement (IV)**

- **L'étude d'impact (V)** définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

I – LE PLAN DE SITUATION

Intégration du projet à l'échelle de l'agglomération





Intégration du projet à l'échelle de la commune

Intégration du projet à l'échelle de la rive droite du Touch



II – LE RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire du rapport de présentation :

Introduction	8
1- Objet et justification de l'opération	9
1.1. Les principaux objectifs de l'opération	9
1.2. Historique du développement du site	10
1.3. Le parti d'aménagement	11
2- Etat initial du site et de son environnement.....	12
Le projet retenu.....	15
3- Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone	16
4- Raisons pour lesquelles le projet a été retenu	17
4.1 Les dispositions d'urbanisme en vigueur (SCoT, PLH, PLU,)	17
4.1.1 Le SCOT	17
4.1.2 Le Plan Local de l'Habitat	18
4.1.3 Le Plan Local de l'Urbanisme.....	20
4.2 Raisons du choix du projet.....	23

Introduction

Conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

1- Objet et justification de l'opération

1.1. Les principaux objectifs de l'opération

Plaisance du Touch appartient à l'agglomération toulousaine au sens INSEE, à son bassin de vie et d'emploi. Située en seconde couronne et à l'ouest de la Ville de Toulouse, elle présente la particularité d'être très attractive (sa population a été multipliée par deux en 30 ans) mais bénéficie encore d'un potentiel de foncier important.

La commune est traversée d'Est en Ouest par un cours d'eau structurant et affluent de la Garonne : le Touch. Ce cours d'eau sépare la ville en 2 parties distinctes :

- La rive gauche, au Nord, amplement urbanisée et riche en commerces et services ;
- La rive droite, au Sud, à caractère essentiellement pavillonnaire.

La commune est constituée d'un centre ancien de type bastide, classé en Site Patrimonial Remarquable qui a fait l'objet de travaux de requalification urbaine en 2015.

L'ancien site industriel dit de « La Sabla », dont l'activité a cessé en 2015, constitue aujourd'hui une friche de 10 Ha située au cœur d'un quartier d'habitat résidentiel de la rive droite du Touch. La reconversion du site industriel se pose depuis plusieurs années au sein de la commune.

Cette reconversion fixe les objectifs suivants :

- Développer un rapport ville/campagne en créant une centralité connectée avec les lisières de la ville, et au contact de vastes terres agricoles : La préservation des ouvertures et continuités paysagères entre ville et campagne, la désimperméabilisation du site, la maîtrise des eaux de pluies par la restitution et plantation des fossés, la végétalisation pour recréer des îlots de fraîcheur et espaces de nature et de biodiversité au bénéfice des habitants du quartier.
- Penser à la mobilité d'aujourd'hui et de demain : Le projet inclut de privilégier et d'encourager les déplacements alternatifs à la voiture, notamment à pied, au sein du quartier et entre les quartiers. Le déplacement à vélo sera encouragé par l'intégration et l'extension du réseau vélo existant.
- Les enjeux et alternatives sont :
 - Créer de nouvelles mobilités de partage pour limiter la place de la voiture ;
 - Faciliter la desserte automobile depuis l'extérieur sans congestionner le quartier ;
 - Favoriser les transports en commun à l'échelle communale et extra communale.
- Une gestion essentielle de l'eau : Permettre l'infiltration naturelle par la désimperméabilisation et la renaturation des sols industriels, mettre en place des bassins de récupération des eaux pluviales paysagers et accessibles sont au cœur de la problématique de la gestion de l'eau ;
- Penser au patrimoine culturel de la friche, le site ayant trouvé sa place dans le paysage et dans le quotidien des habitants de la commune.

Situé aux limites de la ville et la campagne, la friche industrielle se présente comme une véritable dent creuse dans l'urbanisation du secteur. Le projet prévoit la reconversion de cette ancienne usine, de fabrication de pièces en béton, en un aménagement mixte intégrant un complexe éducatif, un pôle socio-éducatif, des logements, un tiers-lieu, des services et commerces. Les logements sont compris entre 450 et 500, dont environ 22% de logements sociaux, sont également prévus avec des stationnements privés et publics.

1.2. Historique du développement du site

Sur la commune de Plaisance du Touch et au cœur d'un quartier pavillonnaire, est présente la friche industrielle abandonnée, sur une emprise foncière de 9.6 ha située en zone constructible du PLU à vocation d'activité.

De 1962 à 2015 l'entreprise « Bona Sabla » a construit sur le site des éléments de béton préfabriqué. Depuis sa fermeture en 2015, le site est un lieu fréquenté, parfois même occupé illégalement. L'activité de l'entreprise a laissé des zones fortement polluées, Il est fortement déconseillé de se rendre sur le site, sur la partie où se trouvait l'ancienne usine Le site est bordé au nord-ouest d'un terrain d'un peu plus de 1Ha, constructible mais vierge de toute construction et de plusieurs Ha au sud de terrains agricoles propriétés de la commune.

Suite à la fermeture de l'usine, est sur la base du travail réalisé par le CAUE 31 en 2020, la commune a lancé un marché public afin de réaliser une étude de définition et de conception urbaine autour de la friche industrielle.

L'étude urbaine, réalisée par un groupement de maîtrise d'œuvre (architectes, urbanistes, paysagistes...) qui a été lauréat en janvier 2021, a permis d'identifier le potentiel de ce site afin de constituer un nouveau quartier attractif et structurant sur la rive droite du Touch, très pavillonnaire et insuffisamment doté d'équipements publics. Les seuls équipements publics existants sont intégralement situés en zone inondable et ne permettent pas d'offrir un espace de refuge en cas d'épisode de crue importante. Il contribuera ainsi à la restructuration urbaine de la rive droite du Touch.

Par la suite, la ville a décidé par délibération du 5 octobre 2021 de s'engager dans une procédure de création de ZAC et a lancé la concertation relative à ce projet.

L'aménagement de cette ZAC doit être concédé à la (Société Publique Locale) « Agence Régionale Aménagement Construction » Occitanie (dénommée ci-après ARAC Occitanie) dont la commune est actionnaire au titre de la clause in-house (article 2511-1 du code de la commande publique), l'objectif est de signer le traité de concession en Avril 2023.

Cependant et afin de permettre l'avancement des études nécessaires, la ville a confié un mandat d'études à la SPL ARAC Occitanie depuis janvier 2022 :

Les études pré opérationnelles techniques lancées dès février 2002 (pollution des sols et des bâtiments), ont permis la reprise du plan guide initial, faisant évoluer la programmation tout en intégrant les souhaits exprimés par les habitants à l'issue de la concertation publique.

Dans le même temps, les différents AMO ont travaillé le projet pour déterminer différentes études complémentaires ont aussi été les stratégies à mettre en œuvre sur la séquence « dépolluer-désimpermeabiliser-renaturer » et en matière d'économie circulaire, en faveur du recyclage et du possible réemploi des matériaux présents sur le site.

1.3. Le parti d'aménagement

La commune a fixé comme ambition que ce projet soit vertueux et correspondent à la prise en compte des sujets essentiels , tels que :

- D'introduire la nature en ville,
- De gérer intelligemment l'eau,
- D'atteindre un haut niveau de performance énergétique dans le contexte de crise énergétique que nous connaissons,
- D'intégrer l'économie circulaire,
- De réaliser des constructions durables,
- De construire en prenant en compte le confort et les nuisances,
- De faire évoluer les modes de déplacements notamment par la mise en place de solutions d'écomobilité,
- De développer le vivre ensemble et de favoriser le local.

. Afin de retranscrire les ambitions souhaitées l'équipe de MOE urbaine retenue en juillet 2022 a intégré et pris en compte le contexte et les études réalisées. Les thèmes qui constituent le nouveau parti d'aménagement sont :

- La création d'un quartier et d'une centralité de la rive droite du Touch avec des équipements publics.
- L'étude pollution et ses résultats imposant la relocalisation du complexe éducatif. Le principe de précaution sur un établissement sensible a été intégré.
- La concertation que la commune a souhaité ouvrir plus largement que l'aspect réglementaire. La participation citoyenne a mis en exergue le souhait de conserver et de valoriser le patrimoine industriel existant.
- La mobilisation et le souhait de la commune de participer activement aux changements sociétaux notamment concernant les déplacements. Les habitants du nouveau quartier devront intégrer une gestion du stationnement de leurs véhicules les incitant à utiliser d'autres modes de mobilité (la marche, le vélo, le bus.). L'objectif est de limiter le nombre de véhicules et d'inciter la modification des usages. Le quartier priorisera les déplacements doux par l'interconnexion avec les parcours deux roues existants , et par la mise place d'un arrêt de bus à proximité, la proposition de services liés à la mobilité douce.
- Le respect, le développement et l'intégration des éléments de paysage et de biodiversité. La renaturation du site, la fertilité des sols, la perméabilité favorisant la gestion des eaux, la mise en valeur du fossé bordant le site, dit « de la Durba », ainsi que des espaces publics paysagers répondront aux objectifs d'amélioration de la biodiversité locale en vue de recréer des trames vertes, bleues et brunes.
- La maîtrise de la densité constituant un élément du projet d'aménagement par la prise en compte et la gestion des franges vers une densité contrôlée au centre du quartier.

- La réduction du périmètre du projet par rapport au périmètre d'étude initial fait notamment suite à la prise en compte des enjeux de la loi Climat et Résilience et la volonté de la commune de n'intégrer que le foncier strictement nécessaire à l'opération.

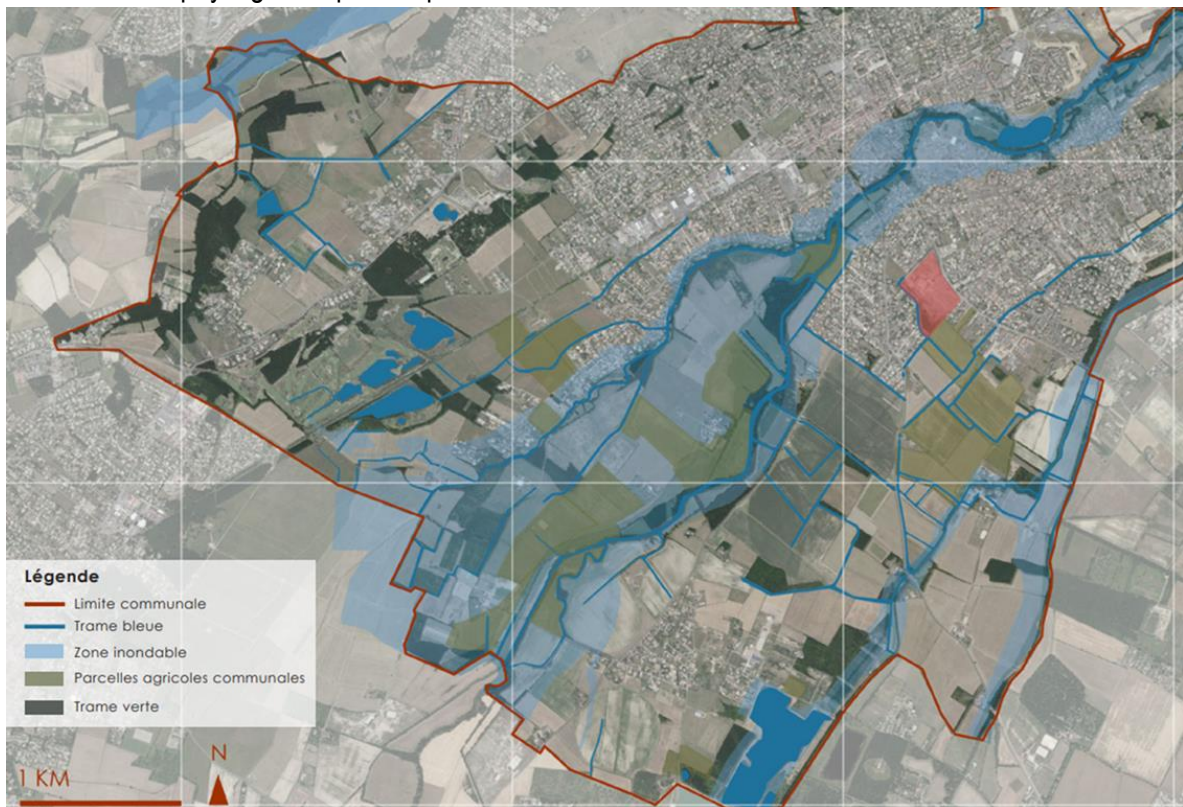
2- Etat initial du site et de son environnement

La commune est située à l'Ouest de l'Agglomération Toulousaine, à une dizaine de kilomètres du centre de la ville de Toulouse. Elle est positionnée entre l'axe routier N124 au Nord et l'A64 au Sud et est de fait, dans l'aire urbaine Toulousaine.

Plaisance du Touch est installée sur la basse terrasse de Garonne, remaniée et incisée par les rivières du Touch et de l'Ousseau.

Le paysage est marqué par la présence du coteau de la haute terrasse et la végétation des cours d'eau.

La planéité des terrasses a favorisé le développement et l'étalement urbain, ayant comme conséquence l'étouffement des paysages de plaines par les extensions urbaines.

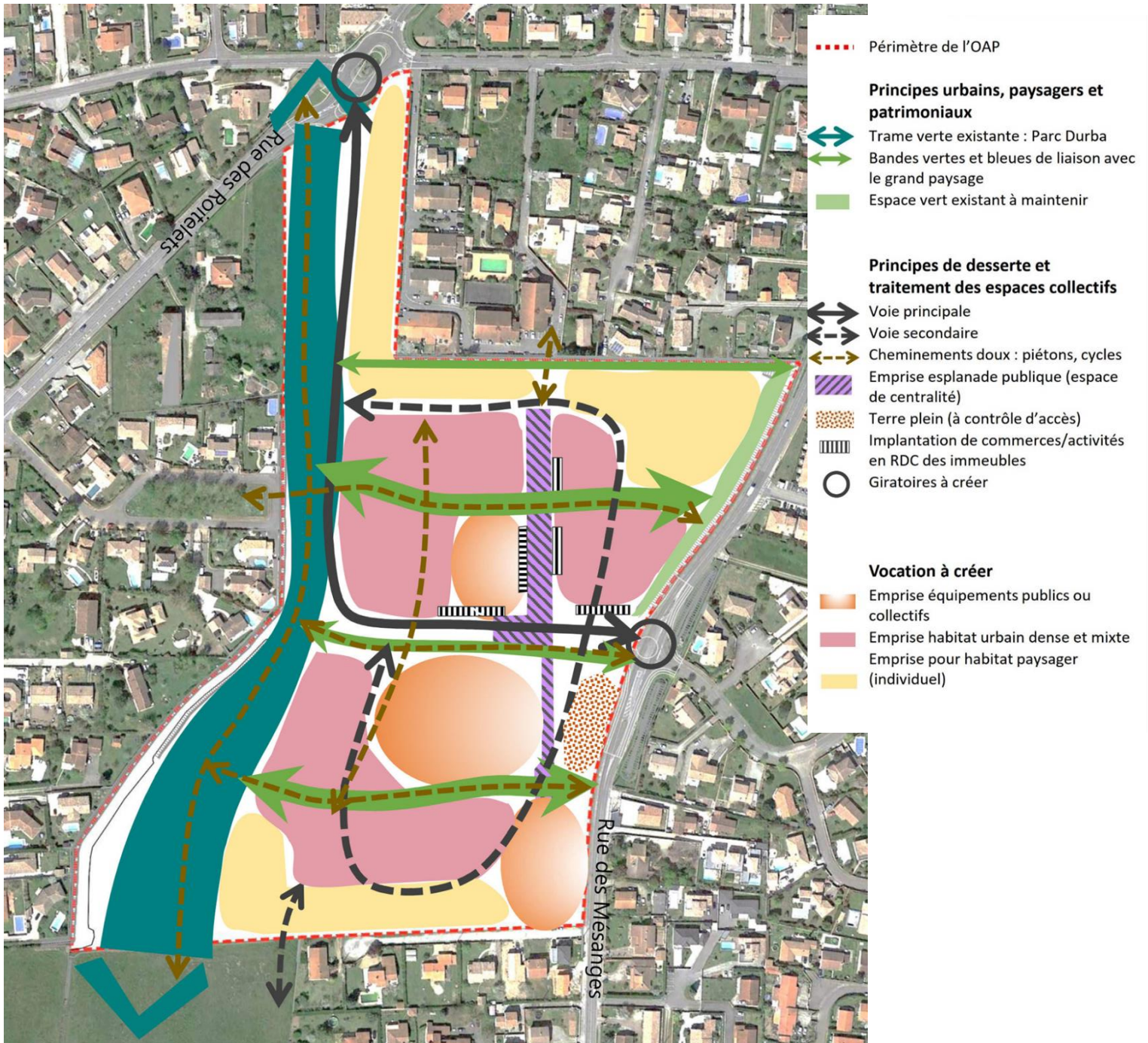


Le futur cœur de quartier dit de « La Sabla » est situé en agglomération, à la sortie sud de la ville, entre les routes départementales RD 24, Rue des Mésanges (menant à la commune de Cugnaux) et RD 42 Rue des Roitelets (menant à la commune de Frouzins).

Les parcelles sont accessibles via ces axes départementaux.



Le projet retenu



.

3- Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

La création de la ZAC de la SABLA sera exclusivement constituée de logements, d'équipements publics, de commerces et de services.

Le programme global prévisionnel des constructions de ce nouveau quartier est constitué des éléments énoncés ci-dessous :

Un total d'environ 460 logements est prévu, répartis-en :

- Environ 420 logements collectifs dont 100 logements sociaux (soit 22% du programme global de logements),
- Environ 40 logements individuels libres.

Le programme comporte également des équipements publics :

- Entre 1 300 m² et 1 500 m² SDP pour commerces et services.
- Entre 1600 et 1900 m² SDP pour un gymnase (phase 2)-
- Entre 4 000 et 5000 m² SDP pour un complexe éducatif (école maternelle et primaire, centre de loisirs).

4- Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

4.1 Les dispositions d'urbanisme en vigueur (SCoT, PLH, PLU,)

4.1.1 Le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

Le SCoT de la Grande agglomération toulousaine en vigueur a été approuvé le 27 avril 2017 (révision 1). Il dessine le modèle urbain pour l'aire urbaine Toulousaine en plan polycentrique et hiérarchisé et s'inscrit plus dans une logique de mixité fonctionnelle et d'intensification urbaine que de spécialisation et d'extension.

Il vise à privilégier l'accueil de l'emploi et de la population en intensifiant la ville par :

- La densification des quartiers faiblement peuplés, en augmentant les capacités de développement dans les documents d'urbanisme et en comblant les espaces libres d'occupation en milieu urbain ;
- Le renouvellement urbain, en régénérant la ville sur elle-même dans les espaces les plus dévalorisés, peu fonctionnels et /ou peu qualitatifs.

Le secteur du projet de renouvellement urbain du site de l'ancienne usine dite est localisé en territoire de « ville intense » avec un enjeu d'intensification, et une densité recommandée : 50 logts/ha.

La Ville intense :

« La priorité est donnée au renforcement de l'accueil dans les tissus existants, les perspectives de croissance conduisent à s'interroger sur les capacités d'accueil en extension urbaine.

L'enjeu de la polarisation défini à l'échelle de la Grande agglomération vise à faire porter le développement urbain et l'accueil démographique par les communes qui disposeront d'une desserte en TC efficiente et répondre ainsi à des objectifs de moindre consommation d'espace.

Cette « Ville intense », portée par le cœur d'agglomération, trouvera également de possibles extensions le long des axes suivants :

- *L'axe Ouest Toulouse-Colomiers, voire demain Brax,*
- *Pibrac, Léguevin,*
- *L'axe Nord-Ouest jusqu'à Beauzelle,*
- *L'axe Sud-Ouest jusqu'à Plaisance,*
- *L'axe... »*

Orientations		Actions
1	Préserver la qualité du cadre de vie en maîtrisant et polarisant le développement urbain	1.1 Produire 300 à 350 logements par an 1.2 Décliner ces objectifs de production de logements au niveau communal 1.3 Maîtriser la consommation foncière
2	Poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de permettre un parcours résidentiel pour tous	2.1 Renforcer le parc locatif social 2.2 Développer l'accès social et abordable pour les jeunes familles
3	Conforter l'attractivité résidentielle du parc ancien et des centres-bourgs	3.1 Prévenir la déqualification du parc existant 3.2 Encourager l'amélioration de la performance énergétique des logements 3.3 Renforcer l'attractivité des centres-bourgs
4	Répondre aux besoins spécifiques en matière d'habitat	4.1 Développer des solutions de logements et d'hébergement pour les plus vulnérables 4.2 Soutenir l'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population 4.3 Poursuivre l'accueil des gens du voyage
5	Animer la politique locale de l'habitat	5 Renforcer les outils de pilotage et de suivi

La population de la commune augmente de +1,4%/ an, tandis que celle au niveau de la GOT de 1,6%/an.

Ce qui implique que la commune accueille à elle seule, la majorité des nouveaux habitants à l'échelle de la GOT.

De par son attractivité, Plaisance du Touch subit une forte pression pour faire face à l'afflux de population.

La commune est soumise à l'Article 55 de la loi SRU qui nécessite d'atteindre 20% de logements sociaux à l'horizon 2025. Au 1er janvier 2021 son parc de logements locatifs était de 1347 logements soit 17,96% de son parc global. La commune s'inscrit donc encore dans une phase de rattrapage, avec un objectif de production sur la période 2017-2022 fixé de 300 logements. Les logements à réaliser doivent comprendre au minimum 30% de PLA1 et au maximum 10% de logements PLS, le solde étant réservé aux logements financés de type PLUS.

La programmation de logements locatifs sociaux du projet de la ZAC « La Sabla » devra respecter cet équilibre. Le phasage de l'opération (2 phases) permettra d'inscrire les objectifs de production de logements et de logements sociaux dans le temps.

Le PLH indique par ailleurs que « *la commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat par des actions de maîtrise foncière, servitudes de mixité sociale, OAP etc.* »

A cet égard, le projet de la ZAC Sabla, qui apportera une programmation de 22% de logements sociaux à proximité de services publics (école, gymnase), commerces et services de proximité, mais aussi de transports en communs, répond pleinement aux enjeux portés par le PLH en vigueur.

Le projet est en cohérence avec le PLH approuvé

4.1.3 Le Plan Local de l'Urbanisme

La commune de Plaisance du Touch est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme opposable approuvé le 20 décembre 2005, dont la cinquième modification a été approuvée le 18 avril 2019.

Le projet de requalification urbaine correspond au site de l'ancienne usine de la Sabla (située Rue des Messanges RD 24) et d'une parcelle libre de construction (située, Rue des Roitelets RD 42).

La « dent creuse » que constitue l'ancienne usine et la parcelle libre de construction ont vocation à devenir une nouvelle centralité pour la rive droite du Touch, par la diversification des fonctions en accueillant des logements et des équipements publics.

L'urbanisation du secteur de la Sabla permettra de compléter le maillage viaire du quartier, de recomposer la limite ville/campagne et de renaturer le site de l'ancienne usine aujourd'hui artificialisé à plus de 90%.

Les 2 parcelles constituant le projet de la Sabla sont en zonages différents :

- La parcelle libre de construction cadastrée BV 63 d'une contenance de 10 523m², située en zone 1AUa du PLU en vigueur, est une zone ouverture à l'urbanisation et est destinée à usage principal d'habitation, de commerces et de services.

L'ancienne usine cadastrée CH 01 d'une contenance de 96 279m², est située en zone UE du PLU en vigueur est destinée à l'accueil d'activités.

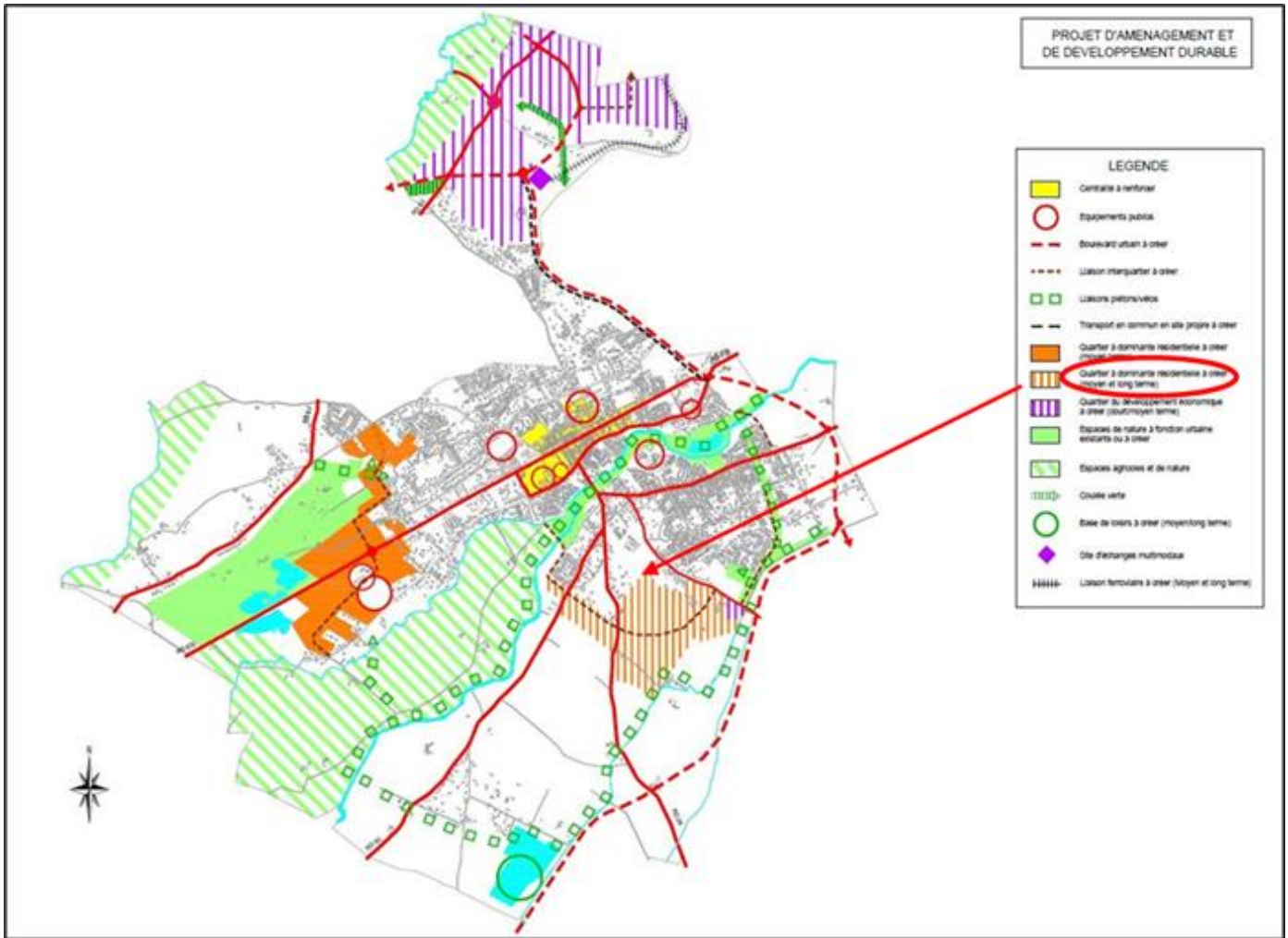
Rapport de conformité au PADD du PLU

Le projet de renouvellement urbain de la friche industrielle s'inscrit dans un certain nombre d'orientations portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur,

En effet, le PADD, tout en faisant état du positionnement stratégique de la commune dans l'ouest toulousain, et de son dynamisme, vise la mise en place des « *moyens d'un développement équilibré et maîtrisé [du territoire], dans une perspective d'aménagement intégrant le plus long terme à favoriser la mixité des formes urbaines, des types d'habitat, à renforcer la centralité existante. Il est conçu comme support du renforcement de la relation des habitants avec leur milieu naturel environnant avec un souci de préservation et de mise en valeur* ».

Les orientations du PADD sont :

- Conforter le Centre-Ville,
- Favoriser les déplacements,
- Préparer et amorcer des quartiers nouveaux intégrés à la ville et en liaison avec les espaces naturels,
- Créer à la Ménude un pôle de développement économique dans une trame verte
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et les espaces agricoles de la vallée du Touch.



Le développement d'une nouvelle centralité aux lieux-dits « Fourcadel-PLU » entre les RD 24 et 42, en continuité de la friche industrielle, quartier à vocation résidentielle dominante, fait partie des orientations du PADD. La fermeture de l'usine à béton permet de donner vie à cette centralité, sans toutefois nécessiter une artificialisation des terres agricoles comme ce qui était envisagé dans le PADD approuvé.

Le parti pris d'aménagement de la friche engage et renforce les orientations fixées :

- Favoriser les déplacements doux,
- Préparer et amorcer des quartiers nouveaux intégrés à la ville et en liaison avec les espaces naturels,
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et les espaces agricoles de la Vallée du Touch.

Le renouvellement urbain du site de l'ancienne usine, véritable dent creuse artificialisée aujourd'hui, favorisera les déplacements doux par la création d'un maillage dense au sein du quartier, connecté avec les quartiers riverains, et vers le centre-ville notamment (Rue du Dr Armaing).

Le parc dit « de la Durba », véritable connexion verte permettra la création et la préservation d'une continuité de nature entre la vallée du Touch et les espaces de la plaine agricole plus au sud (lieux dits- Fourcadel, PLU, Poutoyo).

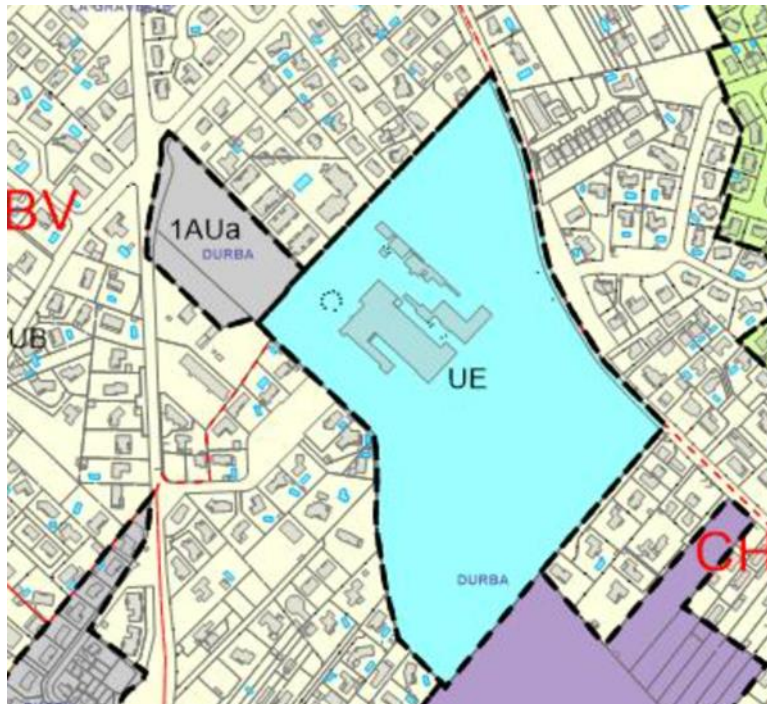
Le projet contribuera aussi aux objectifs des déplacements alternatifs à la voiture individuelle grâce au prolongement de la ligne du bus Tisseo (L 55) prévue, qui amènera les habitants à la ligne Lineo ou jusqu'au futur PEM de Colomiers et sa ligne 3 du métro.

Le projet doit faire l'objet d'une mise en compatibilité au PLU : .

La mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) sera prise en compte dans la cadre de la procédure d'enquête publique unique déclenchée par la mise en place de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Le périmètre global du projet sera positionné en zonage UB, il lui sera attribué l'indice « b » correspondant au règlement spécifique de la ZAC.

La mise en compatibilité du PLU aura pour objet d'autoriser une mixité des usages sur le site (équipements publics, habitats, services, commerces de proximité) et de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour inscrire au PLU la stratégie d'aménagement et définir le phasage temporel de l'opération.



4.2 Raisons du choix du projet

Localisé aux franges sud de la ville de Plaisance du Touch, le projet répond à des nécessités d'évolution du territoire. Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu pour les raisons suivantes :

Le choix du site :

La « Dent creuse » que constitue l'ancienne usine de la Sabla a poussé la commune à s'emparer de cette requalification urbaine pour accueillir les équipements publics nécessaires à sa population actuelle, hors de la zone inondable en rive droite du Touch (aucun site refuge n'existe à ce jour en cas de crue centennale pour les habitants situés sur cette rive du Touch).

L'objectif a été de modifier les spécificités physiques de cette friche et de lui attribuer une nouvelle vocation afin d'offrir de nouveaux usages.

Ce projet est un trait-d'union urbain entre des zones résidentielles pavillonnaires voisines renfermées sur elles-mêmes (voies en impasse sur le pourtour de la friche : Rue Gilbert Affre, rue des Grives) et les espaces de nature situées de part et d'autre au sud (une plaine agricole ouverte) et au nord (la Vallée du Touch).

Par ailleurs, la mutation de cet espace artificialisé, répond aux objectifs fixés du Zéro Artificialisation Nette qu'impose la loi Climat et résilience, Ce projet répond aux objectifs de réduction d'extension urbaines et de limitation nette de l'étalement urbain.

Le besoin en logements :

Le rythme de croissance démographique sur la commune de Plaisance du Touch étant largement supérieur que la moyenne à l'échelle de la Communauté de Communes du Grand Ouest Toulousain du fait de sa localisation dans l'agglomération toulousaine, le projet d'aménagement répondra aussi bien ce besoin d'accueil de population dont les orientations sont fixées à l'échelle du SCOT, qu'à la nécessité de répondre à la demande en logements sociaux (article 55 de la loi SRU).

Le parti pris :

L'aménagement du site répond aux fortes attentes de la collectivité à réaliser un écoquartier exemplaire en termes d'économie circulaire, bio-climatisme, de mobilités durables et de qualité de vie, tout en respectant une certaine densité, nécessaire notamment pour éviter l'étalement urbain.

L'Ecoquartier répondra aux objectifs de création d'une nouvelle centralité urbaine, en intégrant des enjeux environnementaux de renaturation.

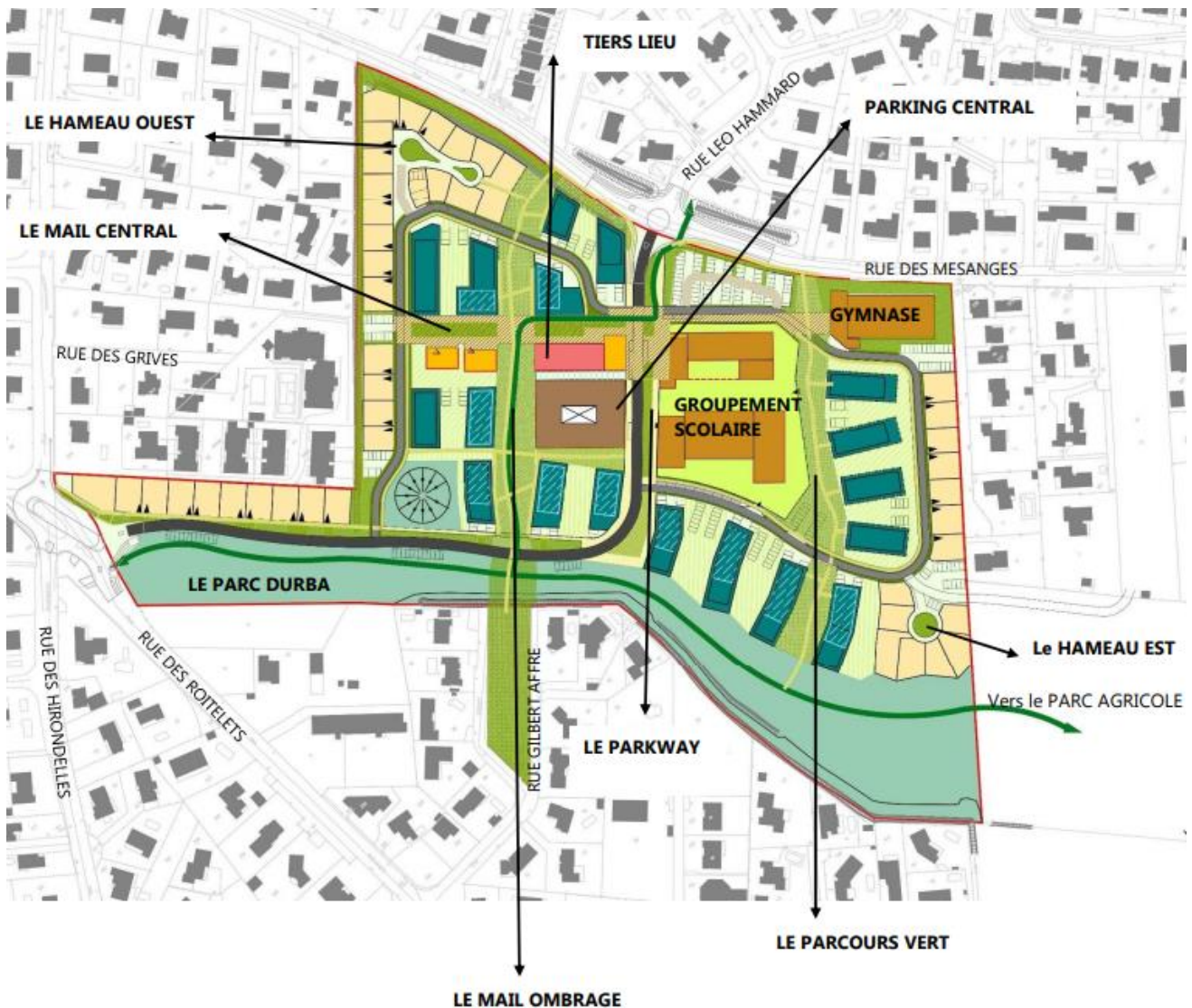
Le quartier ambitionne d'être le modèle de ville décarbonée, une nouvelle centralité animée, lieu d'échange culturel, artistique et économique à l'échelle de la ville. Un quartier vivant intégrant la dimension sociale.

Les grands enjeux placés au centre de l'opération concernent l'environnement, la qualité de vie et l'ouverture du site au quartiers environnants pour lui assurer un devenir attractif et vivant.

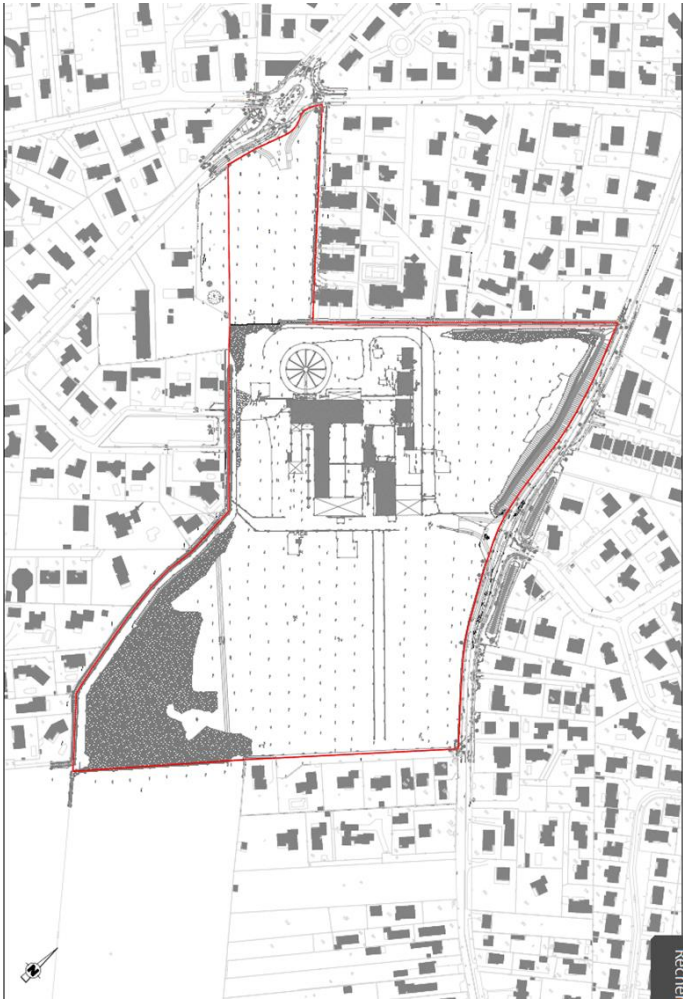
Les 6 axes du parti pris :

- Mise en valeur de l'axe vert principal le long du fossé du Durba avec la création d'un **Parc culturel et paysager**,
- Création de **venelles vertes** structurant le quartier : le Mail ombragé et le Parcours vert, accompagnés de parcours doux,
- Une voie principale centrale de desserte en forme de **Parkway** à double sens qui organise les déplacements
- Une organisation spatiale des densités des **constructions adaptées aux quartiers environnants** : Des gabarits en hauteur décroissante vers le quartier existant.
- Un **espace de centralité**, lieu de rencontres (Le Mail Central) accompagné d'espaces plantés, permettra la configuration d'espaces de vie et d'échange.
- Optimisation des voiries et **limitation de la présence de la voiture** dans l'espace public ou collectif.

La trame urbaine ainsi créée est maillée par des espaces publics paysagés intégrant une trame de voies douces reliant la totalité du quartier et créant des liaisons vers les quartiers environnants.



III – LE PLAN PERIMETRAL DE LA ZAC



IV- REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En application de l'article L.331-7 du code de l'urbanisme, **les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC de la Sabla sont exonérés de la part communale de la Taxe d'Aménagement.** Une participation couvrant au moins le coût des équipements visés à l'article R.311-6 du code de l'urbanisme sera demandée aux utilisateurs de terrain inclus dans le périmètre de la ZAC.

V- ETUDE D'IMPACT

L'étude d'impact est annexée au présent document, ainsi que son résumé non technique et l'avis de l'autorité environnementale (MRAe).