

## **CHAPITRE 6. LES EMPLACEMENTS RESERVES**

La loi SRU, complétée par la loi UH, maintient la possibilité pour la commune d'instaurer des emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. Elle met par ailleurs en place trois catégories de servitudes d'urbanisme pour lesquelles les propriétaires des terrains pourront faire jouer leur droit de délaissement dans les conditions et délais précisés aux articles L. 230-1 et suivants.

Ces servitudes consistent à :

- interdire, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, sous réserve de l'adaptation, de la réfection et de l'extension des constructions existantes. Le règlement délimite également le périmètre et la durée de l'interdiction qui ne peut excéder 5 ans ;
- permettre à la collectivité de réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Il s'agit, uniquement en zone urbaine et à urbaniser, d'emplacements réservés pour le logement (dits « ERL ») destinés à la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont le PLU précise la nature. Cette réservation peut prendre des formes différentes : fixer un programme exact de logements, imposer la réalisation d'un certain nombre de logements. A la différence des emplacements réservés classique, le propriétaire n'est pas obligé de vendre son terrain, il peut réaliser lui-même ou faire réaliser le programme de logements.
- instituer une servitude indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Ces servitudes appelées, servitudes des projets d'équipements publics<sup>1</sup> (dits « STEP ») ou emplacements réservés modulables permettent de figer un projet d'aménagement sans délimiter son périmètre de façon précise.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du P.A.D.D., et qui reste en accord avec les objectifs du PLH communautaire, des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements, selon des critères suivants: 100% de la SHON constructible des terrains concernés doit être destinés à l'habitat et la programmation de logements locatifs et conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Ainsi 2 sites font l'objet d'une servitude de mixité sociale. Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par l'inscription de deux emplacements réservés, ER n° 114 « secteur mas de blanc » et n°115 « secteur des Issards ». La servitude est levée soit après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés.

---

<sup>1</sup> Article L123-2 paragraphe c du Code de l'urbanisme

## **I JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

<b>A</b>	Permettre les extensions futures de la ville à plus long terme et prévoir des liaisons inter-quartiers
<b>B</b>	Renvoyer la circulation vers un carrefour giratoire sécurisé
<b>C</b>	Permettre une meilleure desserte et équiper la voie pour une meilleure sécurité
<b>D</b>	Permettre le bouclage des voie au sein du quartier
<b>E</b>	Prévoir des voies inter-quartiers pour faciliter l'accessibilité du secteur
<b>F</b>	Permettre ou Améliorer la desserte vers une zone d'activité (présente ou future) ou vers un équipement public
<b>G</b>	Supprimer les intersections multiples sur la RD afin de renvoyer la circulation vers le projet d'un carrefour unique sécurisé
<b>H</b>	Permettre la desserte à de nouvelles zones d'urbanisation
<b>I</b>	Créer des voies de liaison pour améliorer la circulation en milieu urbain
<b>J</b>	Faciliter l'accès à la station d'épuration qui doit faire l'objet d'aménagement complémentaire
<b>K</b>	Créer un cheminement piéton au sein du quartier pour faciliter les déplacements doux
<b>L</b>	Prolonger le réseau communautaire de sentiers de randonnées et de découverte des milieux naturels
<b>M</b>	Créer du stationnement-relais en entrée de villes pour limiter les déplacements automobiles en centre-ville
<b>N</b>	Réaliser des bassins de rétentions et de stockage en lien avec le développement de l'urbanisation

## **II EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

<b>N° ER</b>	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Justifications</b>	<b>Evolution depuis le PLU approuvé en en mai 2003</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>
	<b>VOIES DE COMMUNICATIONS</b> <b>Voirie routière</b>				
<b>1</b>	ELARGISSEMENT RUE DU HAMEAU DE BOURDES	COMMUNE	A	Complété par un ER modulable n°G défini ci- après	2936
<b>3</b>	ELARGISSEMENT PLATEAU SAINT SALVADOU	COMMUNE	A	Existant prolongé jusqu'à la zone N – préservation pour ouverture à l'urbanisation	2613
<b>4</b>	ELARGISSEMENT CHEMIN DE PINERATO	COMMUNE	A	Existant inchangé	1946
<b>5</b>	ELARGISSEMENT CHEMIN DES FARGUES	COMMUNE	A	Existant inchangé	3008
<b>6</b>	VOIE DE LIAISON RUE DE LA MILLIASSOLE / RUE A. COLAS	COMMUNE	B	Existant inchangé – sécurisation par raccordement sur giratoire Emac	1099
<b>7</b>	ELARGISSEMENT COTE DE L'ABATTOIR	COMMUNE	C	Existant inchangé – intérieur de la boucle réalisé avec projet résidences de la fontaine	390
<b>8</b>	VOIE DE LIAISON CD600 / RUE P. BERMOND	COMMUNE	C	Existant réduit pour la partie réalisée	5052
<b>10</b>	LIAISON RUE DES AGRICULTEUR/GIRATOIRE ROUTE DE TEILLET	COMMUNE	B	Nouveau	1668
<b>11</b>	ELARGISSEMENT RUE L.DOIRE	COMMUNE	C	Nouveau: réduction étranglement	55
<b>12</b>	ELARGISSEMENT RUE DU MARRANEL	COMMUNE	A	Existant rallongé jusqu'à zone A	1962

N° ER	Destination	Bénéficiaire	Justifications	Evolution depuis le PLU approuvé en en mai 2003	Surface (m²)
13	ELARGISSEMENT RUE DU MAS DE BORIES	COMMUNE	A	Existant inchangé	2779
14	VOIE DE LIAISON PETIT CH DE BROUCOUNIE/RTE DE LA DRECHE	COMMUNE	D	Existant inchangé – désenclavement du secteur	7827
15	VOIE DE LIAISON SECTEUR SABLAS DE PELISSIER	COMMUNE	I	Existant inchangé – accès zone AU cf orientation aménagement n°10	1248
16	VOIE DE LIAISON LA MARINIE/ AV DEMBOURG /A THOMAS	COMMUNE	E + M	Existant inchangé	782
17	ELARGISSEMENT RUE DE CANTEPAU	COMMUNE	C	Nouveau: réduction étranglement	9
18	CARREFOURS GIRATOIRES SECTEUR BELLEVUE / R DE FAUCH	COMMUNE	B	Existant inchangé – desserte future zone activité bellevue	577
19	ELARGISSEMENT RUE DU VERBIAL DEPUIS SORTIE ROCADE	COMMUNE	F	Existant inchangé – desserte future zone activité bellevue	1211
20	VOIE DE LIAISON RUE DES PAVILLONS / AVENUE GAMBETTA	COMMUNE	E	Existant inchangé – désenclavement	2270
21	DOUBLEMENT RD 100	DEPARTEMENT	INSCRIT A LA DEMANDE DU CG81	Existant inchangé	8717
22	ELARGISSEMENT BOULEVARD DU LUDE	COMMUNE	C	Nouveau réduction étranglement	233
23	LIAISON ENTRE ROCADE ET HERMET (BRETTELLE LESCURE)	ETAT	INSCRIT A LA DEMANDE DE L'ETAT	Existant inchangé	32144

N° ER	Destination	Bénéficiaire	Justifications	Evolution depuis le PLU approuvé en en mai 2003	Surface (m²)
25	VOIE NOUVELLE ROUTE DE CASTRES	DEPARTEMENT	INSCRIT A LA DEMANDE DE L'ETAT	Changement bénéficiaire Etat=> CG81 tracé inchangé	50525
26	VOIE DE LIAISON ALBI POLE/ECHANGEUR DE FONLABOUR	COMMUNE	I	Nouveau: accès du giratoire rocade Fonlabour à zone Albipole	2013
30	LIAISON RUE DE LA RACHOUNE/RUE DU CT BLANCHE	COMMUNE	K	Nouveau: continuité cheminement piéton longeant rocade	1262
31	ELARGISSEMENT RUE DE GALINOU / CHEMIN DE LAS BORIES	COMMUNE	F	Existant inchangé	1407
32	ELARGISSEMENT IMPASSE DE MASCRABIERES	COMMUNE	H	Existant inchangé : préserve accès à future ouverture urbanisation	750
33	ELARGISSEMENT RUE DU GARRIC DU PELISSIER	COMMUNE	H	Existant inchangé	749
34	DOUBLEMENT ROCADE D'ALBI ET TRAVAUX ANNEXES	ETAT	DOUBLEMENT DE LA ROCADE D'ALBI	Tracé complété suite enquête parcellaire	47298
59	VOIE DE LIAISON SECTEUR DU PEYRET	COMMUNE	G	Existant inchangé – bouclage Peyret pour suppression accès sur RD81	856
60	VOIE DE LIAISON SECTEUR DU ROC	COMMUNE	G	Existant en 2 sections qui ont été raccordées – voie parallèle RD81	5565
61	ELARGISSEMENT IMPASSE DE PELISSIER	COMMUNE	C	Existant inchangé	220

N° ER	Destination	Bénéficiaire	Justifications	Evolution depuis le PLU approuvé en en mai 2003	Surface (m²)
62	VOIE DE LIAISON SECTEUR DE FONVIALANE	COMMUNE	H	Existant déplacé dans l'axe du ch de Mayric – préserve accès à future ouverture urbanisation	2230
63	CARREFOUR G.BOUTEILLER/AV A.THOMAS	COMMUNE	B	Nouveau: Giratoire + poche de parking entrée de ville	7303
65	CARREFOUR RANTEIL/RTE DE CASTRES	COMMUNE	B	Nouveau: carrefour giratoire	1694
66	CARREFOUR CH DE GAILLAGUES/CH DE ST SERVIN	COMMUNE	B	Nouveau: carrefour giratoire	3131
67	ELARGISSEMENT CH DE LAS BORIES	COMMUNE	H	Nouveau: amélioration accès à la nouvelle zone AU plateau Mas de Blanc	3851
68	LIAISON ROUTE DE CORDES/RUE G BOUTEILLER/AV A THOMAS	COMMUNE	I	Nouveau	3493
69	ELARGISSEMENT CH DU HAUT COLLECTOU	COMMUNE	A	Nouveau	1457
70	CARREFOUR RUE DE CANAVIERE/LAS BORDES/ENJALBERT	COMMUNE	B	Nouveau: carrefour giratoire	4104
71	LIAISON RUE DE VIENNE/RUE D'AMSTERDAM	COMMUNE	D	Nouveau: complément liaison	796
72	CARREFOUR DE LA MADELEINE	COMMUNE	B	Nouveau: carrefour giratoire	4190
73	ELARGISSEMENT CHEMIN PIETON MAZICOU	COMMUNE	K	Nouveau: cheminement existant – Améliorer sa largeur	224
74	ELARGISSEMENT AVENUE DU LOIRAT	COMMUNE	C	Nouveau: réduction étranglement	65

N° ER	Destination	Bénéficiaire	Justifications	Evolution depuis le PLU approuvé en en mai 2003	Surface (m²)
75	ELARGISSEMENT RUE GABRIEL SOULAGES	COMMUNE	C	Nouveau: réduction étranglement + améliorer débouché sur Av Thomas	80
77	ELARGISSEMENT CHEMIN SEMINAIRE DU ROC	COMMUNE	A	Nouveau: préservation création voie parallèle RD81 du roc à Peyret	1186
78	LIAISON CHEMIN PIETON RUE RASCOL/RUE ST MARTIN	COMMUNE	K	Nouveau: cheminement existant en impasse - rendre continuité vers les commerces et espace sportif	284
79	LIAISON CHEMIN DES HAUTS DU PUECH PETIT/CH DE LAVAZIERE	COMMUNE	D	Nouveau: secteur récemment équipé en réseau EU – permet urbanisation + dense	3011
80	VOIE DE LIAISON RUE G.EIFFEL/CDT BLANCHE	COMMUNE	K	Nouveau: poursuite desserte	352
81	CREATION AIRE DE STATIONNEMENT RUE DE LA MILLIASSOLE	COMMUNE	M	Nouveau: poche de stationnement d'entrée de ville avec aménagement paysager pour répondre aux besoins liés aux activités sportives du complexe stadium	7964
82	CHEMINEMENT PIETON LIAISON CAUSSELS/JAOUTZOU	COMMUNE	K	Nouveau: poursuite échappée verte	35404
83	ELARGISSEMENT DU CHEMIN DE LA GUITARDIE	COMMUNE	F	Nouveau: préservation desserte secteur	9727
84	CARREFOUR RUE BERMONT/AVENUE ALBERT THOMAS	COMMUNE	B	Nouveau: carrefour giratoire	128

N° ER	Destination	Bénéficiaire	Justifications	Evolution depuis le PLU approuvé en en mai 2003	Surface (m²)
85	ELARGISSEMENT RUE DES BROUCOUNIES ET DE LA PLAINE DE BROUCOUNIES	COMMUNE	A	Nouveau: améliorer desserte du secteur	4343
86	CARREFOUR RUE DE BOURDES	COMMUNE	F	Nouveau: carrefour giratoire suite au flux qui sera engendré par le futur équipement commercial	272
88	ELARGISSEMENT CH DE LA TEULIERE - ST AMARAND	COMMUNE	F	Existant inchangé – desserte Technopole Iniprod	943
89	GIRATOIRE RTE DE TEILLET / SECTEUR ST AMARAND	COMMUNE	F	Existant – légèrement déplacé	2525
90	GIRATOIRE RUE H. MOISSAN / SECTEUR ST AMARAND	COMMUNE	F	Existant inchangé	1780
91	RAQUETTE DE RETOURNEMENT IMPASSE BURGAYROLS	COMMUNE	C	Nouveau: faciliter manoeuvre véhicules OM	292
93	ELARGISSEMENT CHEMIN DE PRATGRAUSSALS	COMMUNE	J	Existant inchangé	462
94	DESSERTE RUE ADRIENNE BOLLAND	COMMUNE	E	Nouveau: préserve continuité pour desservir terrain à urbaniser	1014
99	VOIE DE LIAISON CHEMIN DE LA BANE / RD 69	COMMUNE	A	Existant inchangé	6997
101	VOIE DE LIAISON SECTEUR PLAINE DES FOURCHES	COMMUNE	E	Existant déplacé en fond de parcelles – complété par ER modulable n° B défini ci-après	5321
103	VOIE DE LIAISON AU HAMEAU DU MAS DE BLANC	COMMUNE	D	Existant modifié - améliorer desserte du hameau Mas de Blanc	1201

N° ER	Destination	Bénéficiaire	Justifications	Evolution depuis le PLU approuvé en en mai 2003	Surface (m²)
108	VOIE DE LIAISON SECTEUR DE MONTPLAISIR	COMMUNE	D	Existant modifié – complété pour bouclage futur lotissement communal	1632
110	ELARGISSEMENT CHEMIN DE CANAVIERES	COMMUNE	C	Nouveau: exigences habitants hameau Canavières	1865
112	CREATION CHEMIN PIETON ROUTE DE FAUCH/RUE DU ROC	COMMUNE	K	Nouveau: présence servitude réseau – rouvrir cheminement et le faire déboucher	1018
113	ELARGISSEMENT CHEMIN DE LA BORIE BLANCHE	COMMUNE	C	Nouveau	3029
	<b>INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL</b>				
95	EXTENSION STATION DE TRAITEMENT EAUX USEES	C2A	AMELIORER LE FONCTIONNEMENT GLOBAL DES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT DE L'AGGLO	Existant inchangé	37946
96	CREATION RESERVOIR EN EAU POTABLE - LAVAZIERE	COMMUNE	RENFORCER L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE DES QUARTIERS SUD DE LA VILLE	Existant inchangé	10001

<b>N° ER</b>	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Justifications</b>	<b>Evolution depuis le PLU approuvé en en mai 2003</b>	<b>Surface (m²)</b>
<b>97</b>	EXTENSION STATION DE PRODUCTION EN EAU - CAUSSEL	COMMUNE	PERMETTRE ET RENFORCER LA STATION DE PRODUCTION D'EAU POTABLE ACTUELLE	Existant inchangé	6952
<b>98</b>	CREATION RESERVOIR EN EAU POTABLE - LE ROC	COMMUNE	RENFORCER L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE DES QUARTIERS SUD DE LA VILLE	Existant inchangé	8131
<b>102</b>	EXTENSION CIMETIERE DE FONLABOUR	SYNDICAT DE FONLABOUR	RESERVE FONCIERE	Existant inchangé	2393
<b>104</b>	EXTENSION CIMETIERE DE LA MADELEINE	COMMUNE	RESERVE FONCIERE	Existant inchangé	16209
<b>107</b>	AMENAGEMENT DES ABORDS DE L'EGLISE LA MADELEINE	COMMUNE	CREATION D'UN CHEMINEMENT PIETON	Existant inchangé	94

N° ER	Destination	Bénéficiaire	Justifications	Evolution depuis le PLU approuvé en en mai 2003	Surface (m²)
116	EQUIPEMENT PUBLIC	COMMUNE	RENFORCER LES EQUIPEMEN TS PUBLICS EXISTANTS	Nouveau	13233
	<i>DONT BASSINS DE RETENTION</i>				
36	PUECH CAMBIÉ (S2)	COMMUNE	N	Existant inchangé	19230
40	RANTEIL NORD – CHEMIN DE LA VEAUTE (S10)	C2A	N	Existant inchangé	13065
41	RANTEIL SUD – CHEMIN DE LA VENE (S11)	C2A	N	Existant inchangé	8641
42	GALINOU NORD (GF1)	COMMUNE	N	Existant inchangé	5799
44	COMPLEXE NAUTIQUE (GF5) - BASSIN ET ESPACE VERT	COMMUNE	N	Existant inchangé	8463
49	SAINT-AMARAND (STA1)	C2A	N	Existant inchangé	35263
50	TECHNOPOLE (J1)	C2A	N	Existant inchangé	17282
52	BELLEVUE AVAL (MY1)	C2A	N	Existant inchangé	20759
	<b>ESPACES VERTS</b>				
38	ESPACES VERTS RAYSSAC	COMMUNE	CREATION DE JARDINS FAMILLAUX	Existant: basculement ancienne emprise bassin de rétention	23378

N° ER	Destination	Bénéficiaire	Justifications	Evolution depuis le PLU approuvé en en mai 2003	Surface (m²)
44	COMPLEXE NAUTIQUE (GF5)	COMMUNE	PROJET D'AMENAGEMENT PAYSAGER INTEGRANT UN BASSIN	Existant inchangé: intégré au bassin de rétention défini ci-avant	8463
115	ESPACES VERTS DES ISSARDS	COMMUNE	DESTINE A LA CREATION DE JARDINS FAMILLAUX	Nouveau: intégré au programme de logements défini ci-après	4826
	<b>SERVITUDE POUR PROGRAMME DE LOGEMENTS (Cf Art L123-2 b,d)</b>	Rappel Art 123-2 b,d: Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale			
114	SECTEUR MAS DE BLANC	COMMUNE	MIXITE SOCIALE	Nouveau: répondre aux dispositions issues de la loi ENL(engagement national pour le logement 13/07/06) + recherche compatibilité avec PLH	6603
115	SECTEUR DES ISSARDS	COMMUNE	MIXITE SOCIALE	Nouveau: répondre aux dispositions issues de la loi ENL(engagement national pour le logement 13/07/06) + recherche compatibilité avec PLH – intégré aux espaces verts définis ci-avant	4826

N° ER	Destination	Bénéficiaire	Justifications	Evolution depuis le PLU approuvé en en mai 2003	Surface (m²)
	<b>EMPLACEMENTS RESERVES MODULABLES (cf Art L123-2 c)</b>	Rappel art 123-2 c: Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements			
<b>A</b>	SECTEUR DE LA BANE/CHATEAU D'EAU	COMMUNE	G	Traduction réglementaire des schéma de principes définis dans les orientations d'aménagement	16932
<b>B</b>	SECTEUR PLAINE DES FOURCHES	COMMUNE	E		16292
<b>C</b>	SECTEUR PINERATO-BOURDES	COMMUNE	H	Traduction réglementaire des schéma de principes définis dans les orientations d'aménagement	4534
<b>D</b>	SECTEUR MAS DE BLANC	COMMUNE	H	Traduction réglementaire des schéma de principes définis dans les orientations d'aménagement	10784
<b>E</b>	SECTEUR SAINT ANTOINE - LIAISON RUE DES ABELIAS/RUE DES BERBERIS	COMMUNE	E	Traduction réglementaire des schéma de principes définis dans les orientations d'aménagement	10191
<b>F</b>	LIAISON AVENUE DES FONTANELLES / AVENUE DE PELISSIER	COMMUNE	A		36764
<b>G</b>	LIAISON RUE DE BOURDES/ RUE DU HAMEAU DE BOURDES	COMMUNE	B		7514