

ARRETE N° 1/2016

AVIS SUR LE PROJET ARRETE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CASTELNAU DE LEVIS

La Présidente du Syndicat Mixte du SCoT du grand Albigeois,

Vu l'article L153-16 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil syndical du SCoT, en date du 7 janvier 2009, portant délégation de fonction du conseil syndical permettant au bureau de délivrer l'avis sur les projets de révision et/ou élaboration de documents d'urbanisme des communes membres du syndicat mixte du SCoT,

Vu la délibération du conseil municipal de Castelnaud de Lévis du 26 novembre 2011 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération de la commune de Castelnaud de Lévis, en date du 30 novembre 2015, portant sur l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis du bureau syndical du SCoT en date du 16 mars 2016,

ARRETE

Le Bureau Syndical émet un avis favorable à l'élaboration du PLU de Castelnaud de Lévis et formule les observations suivantes sur le projet de PLU arrêté.

Article 1 : Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Castelnaud de Lévis

La commune de Castelnaud de Lévis est dotée d'un POS approuvé le 11 décembre 2001 et modifié le 11 octobre 2010.

L'objectif de cette révision est de transformer le POS en un PLU répondant aux exigences actuelles en matière législatives (loi SRU, Grenelle, ALUR...) et d'aménagement de l'espace sur la commune.

L'objectif de cette procédure de révision pour la commune est aussi :

- Assurer un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Assurer un développement cohérent et maîtriser de la commune
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et de la mixité de l'habitat
- Promouvoir un développement durable du territoire communal, en valorisant le paysage, les espaces publics, les zones naturelles...
- Prendre en compte l'environnement en particulier au travers de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques.

A ce titre, la commune à engager un effort important pour redéfinir l'affectation des sols et la réorganisation de l'espace communal.

Il s'agissait aussi de mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune avec le SCoT du Grand Albigeois approuvé le 12 juillet 2011. La commune de Castelnau de Lévis est identifiée dans le SCoT comme une commune sous influence du pôle urbain central.

La prise en compte des principales contraintes du SCoT :

- Limitation de la consommation foncière et densité de 10 logements par hectare et/ou 1600m² de surface de plancher par hectare (collectif et individuel) sur les nouvelles constructions
- Economie du foncier et densification des espaces déjà artificialisés, notamment par le comblement des dents creuses, en particulier par la réglementation mise en place en secteur U3 et la création des OAP (Sud Village...)
- Favoriser une certaine mixité des formes urbaines tant sur la forme (petits collectifs, habitats individuels...) que les fonctions (économie, habitat, équipements...)
- Développement de 10% de logements sociaux par rapport au parc de logements à créer
- Développement des déplacements doux afin de relier les principales zones d'habitat aux équipements (école, stade...)
- Réduire la consommation du foncier agricole à des fins urbaines notamment sur les espaces à « forte valeur agricole »
- Anticiper les besoins en assainissement collectif et développer des systèmes de traitement des eaux usées efficaces.
- Imposer la réalisation de dispositifs de traitement des eaux pluviales
- Maintenir des coupures d'urbanisation entre les espaces urbains et ruraux
- Garantir l'inconstructibilité totale de certaines zones agricoles afin de conserver leur capacité productive, notamment grâce à la mise en place de zones Ap de 57ha qui ont cette vocation.
- Préserver les zones humides aux abords des cours d'eau et identifier l'ensemble des éléments qui constituent la « trame verte et bleue », grâce à l'identification de continuités écologiques intégrer par une trame au sein du document graphique du PLU.
- Justifier les choix d'urbanisation dans les PLU

Article 2 : Observations

Concernant le développement de la commune et les prévisions démographiques

Le rapport de présentation annonce que le PLU est dimensionné pour accueillir une croissance moyenne de 1,2% par an pour les 10 prochaines années, soit +180 habitants, légèrement au-dessus du taux de croissance moyen du territoire du SCoT ces dix dernières années qui est de l'ordre de 0,9% par an.

Le rapport de présentation indique également que les zones de développement permettront un rythme moyen annuel de 10 logements avec pour objectif d'atteindre 1730 habitants en 2025.

Ce taux constitue un effort important de la part de la commune pour maîtriser sa croissance, au regard de la réduction des zones à urbaniser AU qui passent de 26 ha à 11 ha.

Concernant le développement des zones à urbaniser AU et l'utilisation économe de l'espace

Le Syndicat du SCoT s'est questionné sur le classement en AU0 de parcelles en centre-bourg et en AU1 des parcelles en continuité de bourg mais ce projet reste conforme au PADD qui prévoit un développement de l'aménagement essentiellement sur le village et souhaite stopper l'étalement urbain des hameaux.

De ce fait, le Syndicat du SCoT a constaté que la commune limitait très fortement sa consommation d'espace en ayant pour projet de produire des logements dans le tissu urbain existant grâce à la mise en place d'OAP favorisant la division parcellaire et la réduction d'au moins 50% de la taille des parcelles à bâtir (passant de 2820m² par logement en moyenne à 1000m² par logement).

ARRETE DE LA PRESIDENTE DU SYNDICAT MIXTE DU SCoT DU GRAND ALBIGEOIS

Le Syndicat du SCoT note aussi que la commune a respecté les orientations du DOG sur la base d'orientations d'aménagements et de programmation (OAP) définissent des conditions d'aménagement en faveur d'une densité minimale de 10 logements à l'hectare, de 25% de part de logements sociaux, d'une mixité requise dans la typologie des logements, la mise en place de mobilité douce. De plus, les OAP en zones urbaines U vont permettre de développer des opérations de qualité urbaine maîtrisés répondant ainsi aux objectifs du SCoT.

Concernant la prise en compte de l'environnement et des paysages

La volonté de stopper l'urbanisation autour des hameaux et de limiter l'extension urbaine contribue à la bonne préservation des paysages, des terrains agricoles et naturels. La prise en compte des continuités et des fonctionnalités écologiques du territoire, notamment grâce à la trame écologique portée sur le document graphique, veillent au respect des objectifs de développement durable. Cela permet aussi d'assurer la compatibilité avec les documents graphiques du SCoT qui en font références.

Le règlement et les OAP tiennent compte de la trame bâtie du village en imposant des densités équivalentes et un aspect extérieur des constructions qui permettra de bien intégrer les nouvelles constructions. Cela permettra de préserver le patrimoine bâti de la commune.

Fait à Saint-Juéry,

*La Présidente du Syndicat Mixte d'élaboration
du SCOT du Grand Albigeois*

Anne-Marie Rosé