

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 23 JUL. 2019

Service territorial
Pôle territorial Nord
Unité portage des politiques
Nord Toulousain et Lauragais

Le directeur départemental des territoires de
la Haute-Garonne

à

Affaire suivie par : joël PAGANIN
Téléphone : 05.81.97.72.70
Courriel : joel.paganin
@haute-garonne.gouv.fr

Monsieur le Maire de LAYRAC SUR TARN
Place de la Montgiscard
31340 LAYRAC SUR TARN

Objet : plan local d'urbanisme (PLU) de Layrac sur Tran – modification n°1

Par courrier en date du 3 juillet 2019, vous avez notifié à la DDT de Haute-Garonne le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Layrac sur Tarn approuvé le 18 octobre 2011.

La présente procédure de modification a pour but l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, dont une grande partie est propriété communale. La délibération du conseil municipal du 20 décembre 2018 précise que cette ouverte est justifiée par le retard pris par rapport aux objectifs du PADD. L'urbanisation s'est réalisée sur les zones U par densification et la seule zone AU n'a vu aucun commencement de construction. Un secteur « a » de la zone AU est créé au lieu-dit « La Payrolière » avec l'ajout de règles particulières et d'orientations d'aménagement et de programmation qui précisent que les dessertes sont de capacités suffisantes pour ce secteur.

Lors de cette procédure, comme nous l'avons demandé lors d'une réunion préparatoire, il est fait « une mise à jour » du règlement écrit par la prise en compte de la suppression des articles 5 (surface des parcelles) et 14 (coefficient d'occupation des sols) par la loi ALUR, de la recodification partielle du code de l'urbanisme et du remplacement de la surface hors œuvre nette (SHON) par la surface de plancher.

Ce projet de modification a fait l'objet de deux réunions préparatoires avec nos services. Une partie des remarques formulées à ces occasions ont été prises en compte, quelques observations demeurent et d'autres sont nécessaires suite à l'ajout de dispositions au règlement du secteur AUa.

L'additif au rapport de présentation précise que la densité observée, depuis septembre 2012, opposabilité de l'approbation du SCoT Nord Toulousain, serait d'un peu plus de 6 logements/ha (surface moyenne consommée de 1 526 m², soit 6,6 logements/ha), soit le minimum demandé par le SCoT pour une commune non pôle dépourvue d'assainissement collectif. Une clarification est à faire entre les 11PC mentionnés dans la délibération du conseil municipal et les 7 repérés au plan figurant à la page 12 de l'additif au rapport de présentation. Cette densité est une

moyenne à la commune. À noter que la zone AU actuelle (1,36 ha) est en grande partie en zone inondable (aléas faible et zone bleue au PPRI), ce qui se traduira par une faible densité. La densité proposée pour le secteur AUa de 6,52 (15 logements) à 7,39 (17 logements) devrait compenser celle de la zone AU.

Le règlement du secteur AUa doit encore faire l'objet de modifications, plus particulièrement suite à l'ajout de nouvelles règles dont certaines ont plus la place dans un règlement de lotissement ou un cahier des charges de droit privé. À l'article 3, l'accès direct devra être interdit sur la RD22. Pour les différents reculs par rapport aux voies et limites séparatives, il serait bon d'ajouter des croquis pour aider à la compréhension (articles 6 et 7). L'interdiction de s'implanter en limite séparative si le « voisin » a déjà édifié son « garage » sur la dite limite séparative revient à créer une zone non constructible chez son voisin, ce qui n'est pas possible réglementairement. Par contre un règlement de lotissement peut définir des zones constructibles. À l'article 11 du secteur AUa, les toitures terrasses végétalisées devront être autorisées, les dispositions faisant référence à des n° de lot du futur lotissement relèvent du règlement du futur lotissement et demandent à être justifiées (hauteur minimum des baies en façade sur rue). Les dispositions (page 25) faisant aussi référence aux n° des lots du futur lotissement et aux principes d'implantation figurant sur le plan d'aménagement du lotissement devront être retirées (rappel réglementaire seulement vrai dans le dix premières années du lotissement, règles ensuite caduques). Par ailleurs, je précise que les dispositions d'un PLU ne peuvent interdire de clore sa propriété. Les dispositions imposant un recul de 1,50 m des clôtures par rapport à la limite avec la voie interne devront être retirées.

Je vous rappelle que, les OAP doivent traduire les ambitions de qualité définies par la commune et que les aménageurs devront respecter. Les espaces directement contigus au bourg du village devraient prendre en compte les zones urbanisées déjà existantes, en continuité desquelles s'inscrivent les secteurs d'aménagement et proposer des formes urbaines (y compris les typologies d'habitat attendues) qui respectent la qualité du bourg existant et le paysage qui les entourent. Une haie champêtre est prévue en limite avec la zone agricole, point que nous avons demandé mais avec la plantation d'arbres de moyennes tiges pour « préserver » la vue en arrière plan sur le paysage qui bénéficie au SCoT de la notion de « paysages ruraux de qualité ». La liaison piétonne avec le centre de la commune a bien été reportée, par contre aucun principe de profil en travers n'est pas précisé, ce qui laisse toute latitude à l'aménageur pour réaliser, plus particulièrement, sa voie à double sens. Je note qu'à la page 8 des OAP cet aspect, ainsi que d'autres sont indiqués en rouge des « corrections à faire ? » ; « zone vert au sud-est et non au sud-ouest.....Rajouter le gabarit des voies à minima », ce qui semble suggérer des oublis. Vous pourrez compléter ces différentes pièces en vous appuyant sur la plaquette OAP réalisée par la DDT ainsi qu'un recueil de bons exemples d'OAP joints à ce courrier.

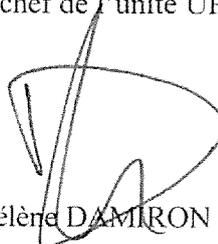
Dans le cadre des réunions préparatoires ont été évoquées les évolutions possibles de l'urbanisation de la commune, avec pour notre part la nécessité de s'interroger sur le maintien de la zone AU située en grande partie en zone inondable. Un des sites possibles pour accueillir à terme l'extension de l'urbanisation aurait pu être au sud du secteur AUa, raison pour laquelle nous avons demandé que l'OAP prévoit l'amorce d'une voie située au milieu de ce secteur. L'OAP ne prévoyant pas cette possibilité et l'éventuelle prolongation de la voie au-delà du secteur AUa en direction de la zone inondable n'étant pas « crédible », l'extension de ce secteur ne pourra plus se faire, un nouvel accès sur la RD 22 ne pouvant être réalisé à proximité de celui prévu.

Sur le document graphique et dans la notice explicative (page 14 et dernière page) il manque le « a » au secteur 1AUa créée et le périmètre de l'OPA devra figurer.

Je vous remercie de joindre le présent avis des services de l'État en tant que personne publique associée au dossier d'enquête publique.

La direction départementale des territoires reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le directeur départemental des territoires
Le chef de l'unité UPPNL



Hélène DAMIRON

