

DÉCISION N° 2019/ 20



PORTANT AVIS SUR LA 1ÈRE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE LAYRAC-SUR-TARN



Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain,

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1^{ère} modification du SCoT du Nord Toulousain,

Vu la délibération n° 2019/05 du 4 avril 2019, donnant délégation de compétence du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre en matière d'urbanisme et abrogeant les délibérations n°2014/10 et 2017/33,

Vu l'arrêté du maire en date du 19 novembre 2018 prescrivant la 1^{ère} modification du PLU,

Considérant le projet de modification n°1 du PLU arrêté de la commune de Layrac-sur-Tarn, reçu en date du 8 juillet 2019 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant les objets principaux de la modification exposés dans l'additif au rapport de présentation :

Objet n° 1 : Ouverture à l'urbanisation de la zone AUo

- o *Pour accueillir de manière encadrée une nouvelle population et contribuer ainsi à la pérennisation de certains équipements publics mais aussi au renouvellement des générations*

Considérant les éléments d'appréciation du projet exposés en Commission Urbanisme en date du 5 septembre 2019,

Considérant les recommandations et remarques émises en Commission Urbanisme, dont le relevé est annexé à la présente Décision,

DÉCIDE

- Article 1 :** **DE DEMANDER** à la commune de **LAYRAC-SUR-TARN**, avant approbation de son PLU, d'améliorer son projet et l'argumentation de son projet sur la base des recommandations et remarques dont le relevé est annexé à la présente Décision.
- Article 2 :** **D'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de 1^{ère} modification du PLU de la commune de **LAYRAC-SUR-TARN**.
- Article 3 :** La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

Fait en triple exemplaires,
à Villeneuve-lès-Bouloc, le 9 septembre 2019

Le Président,
Philippe PETIT



Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

**ANNEXE À LA DÉCISION N° 2019/ 19 :
Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain sur le
PLU arrêté de la commune de LAYRAC-SUR-TARN**



**Relevé des recommandations et remarques sur le projet arrêté
de la 1ère modification du PLU de la commune
de LAYRAC-SUR-TARN**

1. Recommandations :

1.1. Sur l'analyse du potentiel d'urbanisation

Il est indiqué aux pages 9/18 et 10/18 de l'additif au rapport de présentation :

« En matière d'urbanisation, l'objectif défini dans le PADD est de favoriser la densification des secteurs urbanisés c'est-à-dire :

- Favoriser une densification des secteurs urbanisés.
- Limiter l'urbanisation en linéaire des axes principaux de communication (RD 15 et RD 22 principalement).
- Favoriser la résorption des dents creuses au sein des espaces déjà urbanisés dans la continuité du centre-bourg.
- Définir des potentialités foncières à plus long terme dans la continuité des zones agglomérées.
- Permettre une densification du hameau de A Rouzet.
- Limiter l'urbanisation du hameau de La Boulaquet afin de préserver le coteau.
- Maintenir les espaces de faible densité dans leurs limites actuelles afin d'éviter un mitage du territoire. »

Il est ensuite écrit aux pages 11/18 et 12/18 de l'additif au rapport de présentation :

« Avec la délivrance de 11 permis de construire pour de l'habitat individuel la commune de Layrac-sur-Tarn a couvert 50% des possibilités de densification offertes en zone urbaine du PLU. Aujourd'hui la densité moyenne observée depuis l'approbation du SCoT (Juillet 2012) est d'un peu plus de 6 logements/hectares. L'urbanisation nouvelle s'est opérée grâce au comblement de dents creuses comme précisé dans le rapport de présentation du rapport de présentation de l'actuel PLU

La poursuite du mode d'urbanisation par le remplissage des dents creuses au sein des espaces bâtis se heurte à plusieurs problèmes :

- La commune est dépourvue d'assainissement collectif
- Le comblement des dents creuses entraîne une multiplication des accès.
- Les fonds de parcelles sont souvent étroits et peu adaptés à l'urbanisation.
- Certaines parcelles sont boisées entraînant une possible dégradation de la biodiversité sur la commune.
- L'unique zone AU de 1.36ha est en grande partie classée en zone d'aléa faible du PPRI. »

Recommandation : Le choix fait par la commune d'ouvrir une zone AU0 est compatible avec le SCoT.

Cependant, le Syndicat attire l'attention de la commune sur le fait qu'ouvrir une zone AU0 n'empêchera pas la densification des dents creuses en zone U si les propriétaires en ont la volonté.

Dans l'additif au rapport de présentation, la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 n'apporte pas de solutions aux problématiques évoquées concernant les dents creuses mais se tourne par défaut vers de la consommation foncière.

Il serait opportun de mettre en évidence le potentiel urbanisable sur les endroits que la commune souhaite préserver et ainsi mieux les protéger.

Les besoins de protection pourront se traduire à travers le renforcement du règlement concernant les zones Ua et Ub. Sans cela, le risque est une aggravation des problèmes liés au mode d'urbanisation actuel et dans le même temps une consommation foncière accrue.

1.2. OAP Secteur AUa - lieudit « La Payrolière »

Il est attendu pour une commune « autre commune sans assainissement collectif », une densité moyenne des constructions neuves, en zones U et AU, de 6 à 10 logements à l'hectare / 600 à 1000m² de surface de plancher à l'hectare, « à favoriser à l'échelle de la commune ». Il s'agit de fourchettes composées des moyennes des densités incluant habitat, équipements, commerces, services..., en deçà desquelles il n'est pas souhaitable de descendre mais que l'on peut dépasser.

Selon les calculs affichés dans l'additif au rapport de présentation (page 11/18), la densité depuis 2012 jusqu'à aujourd'hui est d'un peu plus de 6 logements/ha. Il est prévu concernant l'OAP secteur AUa - lieudit « La Payrolière une densité entre 6 et 7 logements/ha.

Recommandation : Même si le projet de PLU permet d'atteindre la fourchette de densité du SCoT NT, le syndicat recommande de viser le haut de la fourchette des logements attendus en zone AU inscrite aux OAP.

Le syndicat souhaite souligner que viser une densité plus élevée peut-être réalisé sans pour autant remettre en cause la qualité de vie des habitants.

2. Remarques :

2.1. Sur l'analyse de la consommation foncière

Une vignette mixte de 10 ha est allouée à la commune de Layrac-sur-Tarn. (P115)

Le bilan de la vignette mixte n'a pas été réalisé par le cabinet d'études.

Selon l'analyse du Syndicat, il ne semblerait pas y avoir eu de consommation de la vignette par rapport aux 11 permis de construire évoqués dans l'additif au rapport de présentation.

Remarque : Le bilan de la consommation de la vignette mixte serait inférieur à 10 ha ce qui est compatible avec la P115 du DOO SCoT.

2.2. Sur l'analyse du potentiel d'urbanisation

Remarque : *Le syndicat regrette l'absence de justification du potentiel de densification.*

2.3. OAP Secteur AUa - lieudit « La Payrolière »

Remarque : *Le Syndicat regrette le manque de précisions dans la description des futurs réseaux viaires ainsi que sur leurs possibilités de continuités avec le centre bourg.*

2.4. Sur le règlement écrit

Il est indiqué aux pages 25/41 et 26/41 du règlement écrit concernant le règlement applicable à la zone AU :

« Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que dans le secteur AUa :

- Les constructions d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, en conformité avec le PLU.

- Le volume de la construction sera simple et de forme parallélépipédique. Il devra respecter les principes d'implantations figurant sur le plan d'aménagement du lotissement.

[...]

Les autres clôtures devront être doublées d'une haie végétale composée de plusieurs essences conformément à la palette végétale ci-annexée.»

Remarque : *Dans le règlement écrit a été ajouté le paragraphe ci-dessus en rouge concernant les nouvelles constructions prévues dans le secteur AUa.*

Il serait opportun de placer ce complément dans la partie concernant les constructions neuves (cf. page 24/41) afin de le distinguer du paragraphe concernant les rénovations apparaissant juste au-dessus et ainsi que cela ne porte pas à confusion.

