



Avis de la commune sur le dossier du SCOT révisé arrêté le 11 décembre 2017

Le SCOT en révision a été arrêté par le comité syndical du PETR le 11 décembre 2017. En tant que Personne Publique Associée sur ce projet, le PETR sollicite l'avis de la Commune qui dispose d'un délai de 3 mois à compter de la saisine, pour faire part de ses observations. A ce titre, une analyse critique des dispositions du SCOT révisé contenues dans le Documents d'Orientation et d'Objectifs (DOO) a été réalisée afin d'identifier leurs implications sur le Plan Local d'Urbanisme.

Pour mémoire, le DOO constitue le volet réglementaire du SCOT. Il a donc pour objet de permettre la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ses 5 grandes orientations :

- Polariser l'accueil de la nouvelle population.
- Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, mieux gérer les ressources et prévenir les risques
- Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires
- Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population
- Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication dans le SCOT et au-delà du SCOT

Les prescriptions du DOO traduisent une poursuite des efforts engagées en matière de modération de la consommation de l'espace et de densification, de juste répartition de l'emploi, des équipements, des commerces et des services ainsi que de préservation des paysages et du patrimoine architectural identitaires, ce qui semble logique dans un contexte de développement durable du territoire.

Néanmoins, celles-ci généreront des obligations pour la commune. Après analyse de leurs contenus, plusieurs de ces dispositions appellent à des demandes de suppressions, de corrections et/ou de précisions.

Ainsi, la commune souhaite le retrait des prescriptions P12, P14, P16, P32, P33, P56, P69, P70 et P110 à P113 :

- la prescription P12 (accompagner l'évolution des paysages urbains) laisse penser qu'une OAP sur la thématique doit être réalisée. Le code de l'urbanisme n'impose pas la réalisation d'une telle OAP. En l'imposant dans le cadre d'une future révision du PLU, le SCOT est particulièrement contraignant. Si l'OAP thématique est requise, cette dernière devra définir des actions et opérations en faveur de l'aménagement des entrées de ville, ce qui aura une incidence financière. **A ce titre, la municipalité demande la suppression de cette orientation.**
- la prescription P14 (mettre en valeur le patrimoine du canal du midi) impose la délimitation d'une zone de protection et de mise en valeur du Canal, intégrant une zone tampon. Il contraint de manière indirecte à la réalisation d'un diagnostic paysager sur le Canal du Midi et ses abords, afin de délimiter de manière précise les secteurs sensibles devant être inclus dans la zone tampon. Les orientations de protection et de mise en valeur retenues devront être traduites au sein d'une OAP thématique. **Au regard des contraintes générées par l'OAP thématique, la commune demande la suppression de cette orientation.**
- la prescription P16 (préserver les espaces remarquables, les espaces de grande qualité et les grands écosystèmes) encadre les possibilités d'occupation des sols admises au sein des espaces de grande qualité. La commune sollicite le PETR afin d'apporter des précisions **sur la notion « d'orientations d'aménagement »**. Ce terme peut faire l'objet de diverses interprétations et prêter à confusion avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), outils du code de l'urbanisme. **Si la notion d'OAP au sens du code est retenue, la commune souhaite que modalités d'application de la mesure soit précisée**, notamment dans le cadre, par exemple, de la réalisation d'aménagements de voiries ou de réseaux non prévus au PLU. **Si le document doit faire l'objet d'une procédure révision ou de modification pour création d'une OAP, le maintien de cette disposition ne semble pas opportun et n'est pas souhaité.**
- les prescriptions P32 (gérer l'adduction en eau potable) et P33 (gérer l'assainissement des eaux usées) imposent la conformité des projets d'urbanisation avec les Schémas Directeur d'AEP (SDAEP), les arrêtés d'autorisation de prélèvement (DUP) et les Zonages d'Assainissement des eaux usées. Les dispositions du SCOT contraignent la commune à engager la révision desdits documents et cela en amont de la révision de son document d'urbanisme.

La commune demande la suppression de ces orientations, qui lui semble opportune, d'autant plus que la commune n'est pas compétente en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement, ce qui peut rendre complexe l'engagement de telles procédures. Par ailleurs, celles-ci venaient à être maintenues, une réécriture doit être effectuée, afin de supprimer à minima l'obligation de réalisation en amont. **Cette dernière doit être permettre explicitement qu'une révision du SDAEP et du zonage d'assainissement puisse être conduite en marge de la révision du document d'urbanisme.**

- la prescription P56 (renforcer l'attractivité touristique du territoire) contraint les collectivités à préserver et mettre en valeur les atouts touristiques du territoire, en valorisant les entrées de villes et de villages du territoire notamment au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU. **Au regard des contraintes générées par l'OAP thématique, la commune demande la suppression de cette orientation.**
- les prescriptions P69 et P70 (maintenir une complémentarité entre le commerce de centre-bourg et le commerce en périphérie) contraignent la localisation des bâtiments créant une superficie commerciale de plus de 300m². L'extrait cartographique du DAAC de la commune de Castelnaudary n'identifie par tous les secteurs du PLU où sont admis l'implantation de commerces. Cette inadéquation peut être source d'une incompatibilité entre les deux documents. **La commune demande en ce sens une correction et un complètement de la carte avec les secteurs manquants.**

Ces dispositions évoquent également la possibilité de réaliser un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. **La commune demande que cette formulation soit supprimée ou à minima précisée afin de fixer les conditions ou motifs qui pourraient conduire à réaliser un tel échéancier.** Si cette disposition semble être une invitation, elle pourrait faire l'objet d'une interprétation excessive et bloquer la réalisation de certain projet dans le temps.

- les prescriptions P110, P111 (poursuivre le développement des modes doux) et P112 et P113 (favoriser l'accessibilité des transports en commun aux lieux publics, commerces et garantir l'accès aux services aux personnes à mobilités réduites et aux personnes âgées) contraignent à la définition d'un projet de développement des pistes cyclables et cheminements piétonniers, ainsi que l'intégration de l'accessibilité en modes doux dans les principaux projets de développement urbain, par exemple via la mise en place d'OAP thématiques. Elles précisent que les documents d'urbanisme mettent en œuvre « des orientations d'aménagement en matière d'accessibilité par les modes doux dans les projets de développement urbain ».

Ces orientations contenues dans le SCoT obligent la commune à doter son PLU d'un schéma des itinéraires de liaisons douces et d'orientations d'aménagement dans les projets urbains. La municipalité dispose de sa propre stratégie pour le déploiement des modes doux sur son territoire. Il ne semble pas opportun que la réalisation d'un tel schéma ou OAP soit systématique. La municipalité demande **à supprimer ces obligations.**

Par ailleurs, la commune souhaite que les prescriptions P5, P8, P13, P20, P27, P75, P76, P77, P78 et P87 à 90 soient modifiées ou précisées :

- la prescription P5 (protéger et préserver les espaces agricoles) impose que la consommation des espaces agricoles soit limitée au regard de l'urbanisation observée durant la période précédente. Afin d'éviter tout risque de mauvaise interprétation, la notion « **d'urbanisation passée** » **doit être définie.** Cette dernière peut faire référence à plusieurs concepts dont la densité des opérations de construction ou le nombre d'hectares consommé. **La commune souhaite que la prescription du SCoT soit explicitée, en mettant l'accent sur la notion de densité projetée.**
- la prescription P8 (renforcer la prise en compte de l'activité agricole dans les politiques d'urbanisme) appelle cependant à **une reformulation.** L'introduction de dispositions spécifiques concernant l'identification du petit patrimoine en milieu agricole pourrait venir contraindre davantage l'exploitation de terres, ce qui n'est pas nécessairement souhaitée par la Chambre d'Agriculture. **La municipalité demande un assouplissement de cette disposition. A ce titre, elle souhaite une réécriture de l'orientation comme suite : que à ce que soit précisé que « la conduite d'un tel inventaire pourra être appréciée au cas par cas ».**
- la prescription P13 (valoriser le patrimoine des cœurs de villes et villages) incite fortement à la réalisation d'un cahier de recommandations sur les entrées de ville. La réalisation de ce cahier aura nécessairement un coût. Ainsi, afin d'éviter toute une interprétation abusive des termes employés, **la municipalité souhaite une réécriture de l'orientation comme suite : « Dès lors qu'un enjeu est identifié, les collectivités « doivent veiller à requalifier les traversées de villes et villages, éventuellement par l'établissement d'un cahier de recommandations sur les entrées de ville ».**
- la prescription P20 (identifier et assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques) encadre les possibilités d'occupation des sols admises au sein des espaces continuités écologiques. le PLU autorise la reconstruction de bâtiments détruit ou démolis ce qui ne semble pas être admis. **Cette disposition du PLU pourrait être soumise à interprétation et ne pas être admise dans le cadre d'une révision. La commune demande une correction du SCoT afin de pouvoir intégrer cette possibilité.**
- la prescription P27 (développer les énergies renouvelables et rechercher les économies d'énergie) encadrant les possibilités d'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol **appelle à la vigilance, dans le cadre d'éventuel projet.** La commune aura à identifier des secteurs pour le développement des énergies renouvelables, et devra s'interroger sur l'opportunité de voir se développer des installations hors sols et cela en collaboration avec les agriculteurs.



- les prescriptions P75 et 76 (Adapter la production de logements au principe de polarisation et aux spécificités de chaque commune) propose un principe de phasage de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés en zone AU. Il s'agit en effet de limiter l'ouverture à l'urbanisation immédiate des zones à urbaniser aux seuls besoins estimés à court terme en fonction du raccordement de l'assainissement collectif. Le flou qui entoure la notion de « besoins estimés à court terme » est susceptible de générer des difficultés d'appréciation. **La municipalité souhaite que cette prescription soit explicitée et les modalités d'application précisées.**
- la prescription P77 (diversifier le parc de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle) impose la production d'au moins 10% de de logements collectifs. Selon toute vraisemblance, les dispositions du PLU sont suffisantes pour honorer l'obligation imposée par le SCoT, dans la mesure où de nombreux secteurs sont dotés de règles permettant la production de logements collectifs. **La commune demande à ce que soit ajouté que « les Programmes Locaux de l'Habitat assureront la déclinaison opérationnelle des objectifs définis dans le SCoT ».**
- la prescription P78 (développer le parc de logements collectifs et groupés par un travail spécifique sur les formes urbaines) impose la production de 20% de logements locatifs sociaux. Le PLU peut être jugé incompatible avec les objectifs de production de logements sociaux, dans la mesure où dans ce document, il n'est fait usage ni des emplacements réservés, ni de quotas de production imposés par secteurs, ni des règles accordant des bonus de constructibilité en cas de production de logements locatifs sociaux. **La commune demande un assouplissement de la formulation, afin de remplacer « La centralité sectorielle (Castelnaudary) doit atteindre » par « la centralité sectorielle (Castelnaudary) doit tendre vers 20% de production de logements sociaux ».**
- les prescriptions P87 à P90 (réaliser des extensions urbaines économes en espace permettant de poursuivre l'objectif de réduire de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers) impose le respect d'une « densité minimale moyenne » de 25 à 40 logements par hectare. Le flou qui entoure cette notion est susceptible de générer une certaine confusion. **La municipalité souhaite que cette prescription soit explicitée, en mettant l'accent sur la notion de moyenne communale, afin d'éviter toute interprétation qui viserait à imposer le respect des densités minimales à l'échelle non plus de la commune, mais des opérations d'ensemble.**