



Carcassonne, le

31 DEC. 2019

## Avis de la DDTM

direction  
départementale  
des Territoires  
et de la Mer

Aude

objet : Commune de SAINT-MARTIN-LALANDE – révision du PLU  
affaire suivie par : Nathalie CAMPREDON  
tél. : 04 68 10 31 65  
courriel : nathalie.campredon@aude.gouv.fr

service  
aménagement  
territorial ouest

À la suite de la prescription de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) en date du 9 février 2016 et de l'arrêt du projet le 24 septembre 2019, reçu par mes services le 10 octobre 2019, je vous adresse ci-dessous l'avis des services de la DDTM.

**Description du projet :**

La commune prévoit d'accueillir 575 nouveaux résidents et atteindre 1580 habitants à l'horizon 2030 pour un parc global de 711 logements, soit 216 logements supplémentaires.

Afin de conforter le tissu économique, elle souhaite poursuivre le développement de certaines zones d'activité (Fontuile, Relais St-Martin, photovoltaïque), le maintien d'autres (TERREAL, etc.) et permettre le développement de services dans les futurs quartiers. Elle prévoit également le zonage de 2 STECAL.

Elle souhaite également adapter l'offre d'équipements en adéquation avec l'augmentation de la population : adapter les réseaux (assainissement, DFCI, couverture numérique), développer les capacités d'accueil de l'école et valoriser les espaces de détente en marge du canal du Midi.

Le territoire communal est couvert par le SCoT du Pays Lauragais approuvé le 12 novembre 2018 avec lequel il doit être compatible. La commune est un « pôle de proximité secondaire ».

**Concernant le projet démographique,**

L'INSEE indique un taux de croissance de 0,4 % entre 2006 et 2011 et de 0,5 % entre 2011 et 2016 ; et un nombre de 2,5 habitants/logement. En se basant sur une population de 1092 habitants en 2011, à un taux de 0,5 % de croissance, la population n'atteindrait que 1201 habitants en 2030, soit + 109 habitants, donc + 44 logements.

Or le rapport de présentation précise que le SCoT autorise la production de 250 logements et en suivant la tendance actuelle de baisse de la taille des ménages avec une moyenne estimée à 2,3 habitants par logements à l'horizon du PLU, le projet prévoit ainsi une augmentation de 575 habitants (soit une croissance de 2,3 %).

L'objectif d'accueil de population est bien supérieure à l'évolution démographique constatée sur les 10 dernières années, mais est compatible avec le SCoT.

VU LE  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
A. HIEGEL

## Concernant le logement,

### Production de logements

La commune prévoit une production de **231** logements entre 2011 et 2030, ce qui est **compatible** avec le SCoT.

D'après le PADD et le rapport de présentation, la production de logements entre 2011 et 2017 a été de **19** logements. La commune prévoit la réhabilitation de **10** vacants, **7** changements de destination et **199** nouveaux logements. Il est à noter que **5,58 ha** sont identifiés en potentiel net densifiable (après application d'un coefficient de rétention) dans le PADD, alors que le rapport de présentation en recense **7,2 ha net** (p10 et 126).

Le rapport de présentation et le PADD n'annonçant pas un nombre précis de logements et la densité imposée par le SCoT étant de 15 à 20 logements/ha, **84** logements (en se basant sur 5,58 ha à 15 logt/ha) pourront être construits en densification. Il **reste** donc à produire **111** logements en extension.

L'analyse du rapport de présentation s'arrête en 2017. Or de nouveaux logements sont actuellement en cours de construction et d'autres sont très récents. Le nombre de constructions réalisées entre 2011 et mi 2019 est à **actualiser**, car les logements réalisés sont à déduire de l'objectif de logements à produire.

Le pourcentage de logements vacants en 2016, d'après les données INSEE, est de 6,60 %, ce qui est un taux assez bas en dessous duquel il est difficile d'agir.

Le SCoT demande à ce que 20 % des nouvelles constructions soient réalisées en densification. La commune est au-delà de ce pourcentage, donc **compatible** avec le SCoT.

Le SCoT ne prévoit pas de minimum de logements sociaux pour les « pôles de proximité secondaire », néanmoins, le PLU prévoit, dans ses OAP, des densités plus ou moins importantes selon les zones et même différentes au sein d'une même zone **favorisant ainsi la mixité sociale**, par contre la **mixité fonctionnelle** annoncée dans le PADD n'est **pas déclinée** dans les OAP.

Le rapport de présentation (p72) note une grande majorité de logements de grande taille et de propriétaires. Afin de diversifier l'offre de logement et conformément à la prescription 76 du SCoT, un **pourcentage de petits logements** (T1, T2) devra être proposé dans les OAP, les petits logements étant souvent voués à de la location.

Une **actualisation** des logements construits jusqu'à mi 2019 devra être effectuée.

La mixité fonctionnelle prévue dans le PADD devra être **déclinée** dans les OAP ainsi qu'un **pourcentage minimum de logements de petite taille et de logements sociaux** afin d'être compatibles avec le SCoT.

## Consommation d'espace,

### Consommation passée

Le rapport de présentation recense **41** permis délivrés pour la construction d'habitations entre 2007 et 2017 pour une consommation tantôt de **4,55 ha** (p72) tantôt de 4,33 ha (p122 et 125). En se basant sur la comparaison de photos aériennes 2008 et 2019 et visite terrain, la DDTM recense **37** logements construits sur **4,54 ha**, soit **8,15 log/ha**.

Concernant la consommation de terres agricoles, le rapport de présentation (p49) précise que 3,45 ha ont été consommés pour de l'habitat, 0,76 ha pour des équipements, des activités et du tourisme et 2,6 ha pour la construction de serres agricoles (p122).

Il précise également que **17,50 ha** (p 74) ou **21,80 ha** (p125) ont été consommés pour un **parc photovoltaïque**. L'origine des terres n'est pas clairement précisée. Le zonage du PLU en vigueur est Ns alors que le rapport de présentation parle de prairie, donc une vocation agricole, destiné à de l'élevage ou à la production de foin.

Les **incohérences** du rapport de présentation devront être corrigées.

L'**origine** de la provenance des terres consommées pour le photovoltaïque devra être clarifiée.

### Consommation future

#### Habitat

D'après le rapport de présentation (p28), les zones AU à vocation habitat totaliseraient **6,17 ha** pour accueillir de **76 à 123** constructions. Or, d'après les OAP, la commune consommera **6,15 ha** pour l'ouverture de **zones à urbaniser** à destination de l'habitat, pour la construction de **84 à 134** logements. Une cohérence est à apporter dans les documents.

Étant donné que la commune prévoit une progression de population au maximum des objectifs du SCoT (progression 2,3%), alors que son taux de croissance annuel n'est que de 0,5 %, un **phasage** à l'ouverture des zones est nécessaire pour garantir le respect du principe de modération de la consommation d'espace. Le règlement écrit précise que les zones AUa seront ouvertes en priorité et que les zones AUb et AUc ne pourront être ouvertes que lorsque **70 %** de la zone précédente sera remplie, alors que les OAP affichent 30 %. **Les OAP sont à corriger en cohérence avec les éléments du règlement écrit.**

A noter que la commune prévoit des OAP sur des zones U, ce qui **démontre sa volonté de maîtriser une densité** en adéquation avec ce que préconise le SCoT.

En ce qui concerne la consommation de surface, la commune souhaite consommer **7,79 ha** dans les 10 prochaines années. Entre 2008 et 2018, elle a consommé **4,55 ha** et de 1998 à 2008 **12,54 ha**. La commune consommera plus de surface dans les 10 prochaines années que dans la décennie précédente, mais moins que dans celle antérieure.

En ce qui concerne la densité à l'hectare, entre 2007 et 2017, 41 permis de construire ont été déposés en consommant 4,33 ha soit **9,47 logt/ha**. D'après les OAP, la commune souhaite construire entre 115 et 177 logements sur 7,79 ha, soit une densité comprise entre **14,76 et 22,72 logt/ha**. On constate donc une **modération de la consommation de l'espace**.

De même, le PLU a bien identifié le potentiel densifiable de la commune, même si les causes de rétention pour les divisions parcellaires devront être justifiées (topographie, projets communaux, rétention foncière, etc...) et crée ses nouvelles zones à urbaniser soit au plus proche du centre historique du village, soit en comblement de grosses « dents creuses », alors que jusqu'à présent les nouvelles constructions se faisaient en extension de la zone urbanisée. La commune est dans un processus de **lutte contre l'étalement urbain**.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) demande à ce que soit indiqué, pour les extensions, la prise en compte des surfaces existantes à l'approbation du PLU et qu'une taille maximale des annexes soient précisées dans le règlement des zones A et N.

Les extensions et annexes en zone A et N pouvant être chacune de 60m<sup>2</sup>, il est demandé que le règlement stipule que ces constructions n'engendrent pas de nouveaux logements.

La différence de densité entre les années passées et celles à venir, concernant les logements, amène à conclure à une **modération de la consommation de l'espace**.

Avec un zonage en comblement de « dents creuses » ou d'ouverture de zones à urbaniser au plus proche du centre historique, la commune limite **son étalement urbain**.

Au regard de la croissance de population et afin de modérer la consommation d'espace, la commune met en place un **phasage** d'ouverture des zones à urbaniser avec un pourcentage de remplissage de **70 %**.

Au vu des surfaces possibles pour la construction d'annexes et d'extension (60m<sup>2</sup>) en zones A et N, **le règlement doit stipuler** que ces constructions n'engendreront **pas de nouveaux logements**.

Le PLU devra intégrer les remarques de la CDPENAF au règlement.

### Activités économiques

D'après le rapport de présentation, concernant les activités économiques (hors agricole), les zones à vocation **économique Ue et AUe** sont remplies à 80 % (p 124), et l'accueil de nouveaux acteurs pourra s'effectuer dans la zone sud du bourg qui affiche un taux de remplissage de 43 %, le SCoT autorisant l'ouverture de nouvelles zones ou d'extension si au moins 50 % des zones existantes sont déjà urbanisées.

Or à la page 42 du rapport de présentation, il est précisé que la zone **Ue est une zone à vocation d'équipements**, les zones **Ux et Uxc** étant réservées aux **activités industrielles, artisanales et commerciales**. De plus, il ne précise pas par vocation de zone combien d'hectares ont été consommés, ni combien seront consommés pour ces activités. De même, la nature des terres consommées n'est pas précisée. Des **modifications** et **précisions** sont **attendues afin de pouvoir conclure** à une modération de la consommation d'espace.

Enfin, il aurait été intéressant de préciser la part de stockage nécessaire par type d'activité afin de déterminer la quotité réellement disponible.

D'après la fiche 2.6 du guide d'utilisation du SCoT, le développement des énergies renouvelables **est à décompter de la vignette économique** du SCoT. La zone Nph vient donc en concurrence avec les zones économiques.

Les **incohérences** entre les différentes parties du rapport de présentation et le règlement graphique devront être **corrigées**.

Afin de prouver une modération de la consommation d'espace des zones Ue, Ux et Ut, un **comparatif** sur la consommation passée et future devra **être intégré** au rapport de présentation.

Le zonage Ux devra être revu. Les parcelles non urbanisées devront être zonées en **Aux**.

Les zones Ux devront être remplies **prioritairement** à l'ouverture des zones AUx. Le document devra être contraignant.

La zone Nph venant en concurrence des zones économiques, une **sélection** devra être opérée à moins que la zone Nph devienne N.

### **Concernant la gestion de l'eau,**

Le territoire communal fait partie du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Fresquel.

### Assainissement des eaux usées

Dans sa prescription P33, le SCoT demande d'évaluer la bonne adéquation entre les potentiels de développement urbain et les capacités d'assainissement, et que les orientations de desserte en assainissement soient compatibles avec les projets d'urbanisation.

D'après le rapport de présentation, la capacité de la station d'épuration (STEP) est de 1150 EH (la commune souhaite passer à 1580 habitants) et aurait une charge entrante théorique de 480 EH. Il indique également que « ses performances ne semblent pas remises en question par le PLU en cours ». D'après la DDTM, la charge entrante serait de 747 EH à ce jour, et est conforme ; ce qui laisse un potentiel de charge entrante supplémentaire de 403 EH.

De plus, il aurait été intéressant de connaître le nombre d'habitants raccordés à la STEP ou utilisant un assainissement autonome d'une part, et d'autre part pouvoir déterminer si, dans le cas où une extension du réseau deviendrait nécessaire pour la partie ouest du village, l'extension serait possible (si la commune doit mobiliser un emplacement réservé, par exemple ou si elle dispose du foncier nécessaire) et enfin si les conditions techniques (topographie, diamètres des canalisations existantes, etc...) permettraient la création de cette extension et son raccordement.

Mais surtout, le schéma d'assainissement démontre que les zones habitables ne sont que partiellement desservies par le réseau existant, qu'une extension conséquente de ce réseau est prévu, englobant la plupart des zones AU ainsi que des zones non urbanisables dans le PLU. Une partie de cette extension est en zone inondable. Il serait préférable que le réseau ne soit pas prolongé dans la zone du PPRi. De même, le rapport de présentation devra indiquer une échéance de réalisation de cette prolongation ou préciser si une demande d'extension a été faite auprès de l'EPCI, qui dispose de la compétence assainissement. A noter qu'actuellement seule la zone en densification « la Brunelle » et la zone AUB de la « rue des 13 vents » sont desservies par l'assainissement collectif.

La majeure partie des zones à urbaniser n'est actuellement pas desservie par l'assainissement collectif. Le rapport de présentation devra préciser si une demande de raccordement a été faite auprès de l'EPCI afin d'anticiper les besoins à l'approbation du PLU afin que les zones AU puissent être constructibles rapidement.

#### Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Sud Oriental de la Montagne Noire qui a garanti lors de l'approbation du SCoT du Lauragais que l'ensemble des communes disposera d'une ressource suffisante pour l'augmentation de population des 20 prochaines années.

Néanmoins des mesures incitatives afin d'inciter les usagers à économiser l'eau tel que prescrit par le SCoT (P32) auraient pu être incluses dans les OAP (obligation de réducteurs de pression, incitation à la pose de douches plutôt que de baignoires, etc...)

L'alimentation en eau potable a été garanti à l'approbation du SCoT.

Les OAP pourront prescrire des mesures afin d'inciter les usagers à économiser l'eau.

#### Défense extérieure contre l'incendie

Toute nouvelle extension de la commune doit posséder une défense incendie conforme aux règles édictées dans le nouveau règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI), arrêté par le préfet de l'Aude en date du 4 juillet 2017.

Conformément à l'article R2225-4 du CGCT, le maire doit établir un arrêté identifiant les risques et le dimensionnement des besoins en eau (quantité, qualité, implantation...) pour répondre au RDDECI.

À cet égard, il convient de rappeler que toute construction nouvelle autorisée dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre la responsabilité du maire de la commune, au titre de l'article L. 2225-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Si des travaux de renforcement de la défense incendie ont été réalisés récemment le rapport de présentation devra le mentionner.

Si la défense incendie est actuellement insuffisante un programme de travaux sera joint au PLU.

Un arrêté municipal identifiant les risques et le dimensionnement des besoins en eau (quantité, qualité, implantation...) devra être pris pour répondre au RDDECI.

#### Gestion des eaux pluviales

Le SDAGE Rhône-Méditerranée demande une désimperméabilisation de surfaces à hauteur des imperméabilisations prévues (disposition 5A-04). Le SCoT demande un affichage des règles permettant de lutter contre l'imperméabilisation des sols, lutter contre le ruissellement et de favoriser la recharge des nappes (P34).

Les OAP évoquent des principes illustrés pour lutter contre l'imperméabilisation des sols qui devraient être repris dans le règlement écrit.

Ainsi, dans la zone Ua, les toitures doivent comporter des pentes, et dans les autres zones, les toitures terrasses (donc végétalisables), ne sont autorisées qu'en couverture d'une partie du bâtiment et les toitures végétalisées ne sont évoquées qu'en toute fin de paragraphe.

De même, dans les zones Ub et AU, seuls 30% au moins de la surface (unité foncière privative) doit être traité en jardin planté et gazonné (la moyenne des parcelles est de 600 m<sup>2</sup>).

Dans les zones économiques, la construction de bâtiments à toiture végétalisée n'est pas autorisée, la part non imperméabilisable n'est pas évoquée. Aucune mesure n'est prise dans les zones Ue. De manière générale, aucune règle n'est contraignante pour que les places de stationnement soient perméables ou encore pour récupérer les eaux de pluie.

Conformément à l'article L.151-22 du Code de l'urbanisme, le document pourrait imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables en utilisant par exemple un coefficient de biotope (voir annexe) permettant un meilleur taux de non imperméabilisation.

Le PLU devra afficher des règles ou des orientations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols plus drastiques et étendues à toutes les zones du PLU, ainsi que des mesures pour ralentir l'écoulement des eaux et l'économiser.

### Qualité de l'eau

L'une des orientations du SAGE Fresquel est de « gérer durablement les milieux-aquatiques, les zones humides et leur espace de fonctionnement », notamment de « préserver et reconquérir les zones humides et protéger les zones humides en lien avec la qualité des eaux ». Dans son porter à connaissance, l'État a indiqué la présence de 2 zones humides. Des mesures de protection sont attendues dans le PLU.

Des mesures de protection des 2 zones humides sont attendues dans le PLU.

### Concernant la mobilité,

Le SCoT préconise de définir un projet global de développement des pistes cyclables et cheminements piétons (P110), d'améliorer l'accessibilité des zones d'activités afin que les pôles d'emploi soient à la portée des actifs (P101).

Il aurait été intéressant que, dans le bilan effectué sur le PLU actuel, l'aspect mobilité ait été étudié et plus particulièrement préciser pourquoi les emplacements réservés destinés à la création de voies de circulation pour permettre les désenclavements des zones, qui sont à nouveau classées AU, n'ont a priori pas été réalisés.

Le rapport de présentation (p98) évoque la possibilité de mise en place de zones de circulation apaisée, dénonce le fait qu'il n'existe aucune liaison sécurisée pour se rendre au canal du Midi et suggère l'aménagement de bandes piétonnes et cyclables en marge de la RD116 tout en soulignant la difficulté de franchissement de cette infrastructure routière. Il évoque une volonté de connecter les principaux lieux de vie et d'animation au terrain de sport situé au nord du bourg, avec le city-stade etc. Il souligne également (p96) que le développement d'une urbanisation linéaire rend fastidieux les déplacements vers le centre bourg pour les personnes âgées ou à mobilité réduite et souligne qu'en marge du chemin rural 113, aucun trottoir ou bande piétonne n'est présent. Il précise également (p98) que des parkings sont prévus aux abords des principaux équipements et évoque que des modalités de stationnement pourraient être développées pour les vélos en cœur de bourg.

Le PADD souhaite matérialiser un partage de voirie, prolonger la création d'une liaison douce, valoriser les espaces de promenade associés au canal du Midi et matérialiser une aire de covoiturage.

Le document présente une OAP thématique mobilité dans laquelle elle intègre le PAVE.

Le document aurait pu matérialiser dans le règlement graphique les mobilités comme il l'a fait pour les protections de haies ou alignements d'arbres. Au vu de la proximité immédiate avec Castenaudary, si des aménagements cyclables existaient pour rejoindre le canal du Midi, cela pourrait encourager les personnes travaillant sur Castenaudary à délaissier la voiture pour les emprunter. Concernant les stationnements, une mutualisation de parking entre la zone AUa « chemin de la Boulmière » et Ue a été évoquée en réunion, le rapport de présentation pourrait en faire mention.

A noter que, dans le règlement graphique, seul un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voirie au niveau de la zone AUb « rue des 13 vents ouest » et qu'aucun n'est prévu pour la création de parkings aux abords des équipements publics ou en cœur de bourg pour les vélos, ni pour l'aire de covoiturage.

Les ambitions du PADD en matière de mobilité ainsi que les prescriptions du SCoT se traduisent par une OAP mobilité qui aurait pu être déclinée dans le règlement graphique.

### **Concernant les risques,**

#### Risque inondation de surface

La commune est fortement concernée par le risque inondation (cf tableau en annexe). Elle est couverte par le **plan de prévention des risques inondation (PPRi) du Fresquel**. Ce dernier fait partie des servitudes d'utilité publiques et est joint en annexe du document conformément à la réglementation. En ce qui concerne les habitations, le risque d'inondation borde la partie nord est du village et concerne de l'habitat diffus. Tout projet d'aménagement ou de construction devra faire l'objet d'une consultation auprès des services de la DDTM. Si elles ne sont pas interdites par le PPRi, toute nouvelle construction sera à éviter en zone inondable.

#### Risque inondation par remontée de nappe

La commune est concernée par le risque inondation par remontée de nappe. Une plaquette est jointe en annexe au présent avis.

**Cette information devra être rajoutée dans le PLU.**

#### Risque retrait et gonflement des argiles

Le territoire communal, est concerné par le risque retrait gonflement des argiles, aléa moyen à fort. Ces aléas ont évolué depuis le mois de juin 2019, les données de l'arrêt de PLU sont désormais inexactes. Une cartographie est jointe en annexe au présent avis. Des préconisations plus complètes en matière de constructions sont visibles sur le site de la préfecture : <http://www.aude.gouv.fr/b-risque-retrait-et-gonflement-des-r796.html>

#### Risque feu

Le territoire est concerné par un risque feu faible principalement au nord de la commune où se trouvent les parties boisées zonées N et en marge du canal du Midi.

La commune est située en zone de sismicité 1 (très faible) et en zone de potentiel radon 1 (faible).

**Le projet de PLU doit prendre en compte le risque inondation par remontée de nappe.**

**Tout projet d'aménagement ou de construction en zone PPRi devra faire l'objet d'une consultation auprès des services de la DDTM.**

### **Concernant les enjeux en matière de biodiversité et paysages**

#### Trame verte et bleue

La trame verte et bleue, définie par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), déclinée dans le SCoT, est bien reportée dans le document graphique, néanmoins les **mesures de protection** notamment concernant les haies ou alignements d'arbres (comme prescrit par le SCoT : P11) ou bien encore le petit patrimoine **ne seront applicables que si les articles du code de l'urbanisme correspondants figurent dans le règlement** écrit et graphique. Ils **doivent être ajoutés**.

Le SCoT demande également à ce que les continuités écologiques, espaces naturels et biodiversité soient préservés, valorisés et remis en état (P94). La remise en état n'est pas envisagée dans le PLU.

### Canal du Midi

Concernant le canal du Midi, les prescriptions 14 et 56 du SCoT demandent à ce que les documents d'urbanisme définissent des zones de protection et de mise en valeur pour le site, ses abords et sa zone tampon et à ce qu'ils élaborent des OAP afin d'assurer la mise en valeur de l'environnement, des paysages et du patrimoine en lien avec le canal du Midi. Au vu de la récente approbation du SCoT, le document d'urbanisme n'a pas décliné cette prescription qui **devra être traitée lors de la prochaine révision du PLU**.

Un bâtiment anciennement en zone Ap et situé dans le site classé des paysages du canal du Midi a été zoné en Ux au sud du village, de l'autre côté de la RD 6113. L'ensemble des terres étant à vocation agricole, seul un STECAL intégrant les principes d'aménagement requis en site classé peut être envisagé sur ce secteur.

De plus, la partie sud de la zone Uxc (En Payan) se trouve en site classé des paysages du canal du Midi. Un zonage différencié intégrant les spécificités du site classé est à prévoir. Le classement de ces zones est à **modifier**.

Enfin, la liste des servitudes d'utilités publiques doit intégrer la servitude d'utilité publique des paysages du canal du Midi classé au titre des sites.

### Entrées de ville

Le SCoT demande à ce que soient requalifiées les traversées de ville et villages (P13), à ce que les entrées de villes et de villages soient valorisées par des dispositions spécifiques comme des OAP (p56). Ces prescriptions devront également être suivies lors de la prochaine révision, notamment en ce qui concerne les entrées de village.

### Photovoltaïque

Le PLU prévoit l'extension d'une centrale photovoltaïque au sol de 17,50 ha (p74 du rapport de présentation) ou 21,80 ha (p125 du rapport de présentation) pour atteindre 26,31 ha (p39 du rapport de présentation), soit une extension de 8,81 ha ou 4,51 ha en **zone naturelle**. Dans les prescriptions P 26 et P 27, le SCoT préconise que l'implantation des sites de production d'énergie photovoltaïque soit privilégié **hors sol** plutôt qu'au sol et dans des **sites déjà anthropisés**. Le rapport de présentation aurait pu **présenter une analyse** des surfaces anthropisées disponibles et **justifier** de la nécessité de consommer des espaces naturels.

Afin de s'assurer de leur protection, le patrimoine naturel ou bâti devra être **codifié** dans le règlement.

Le classement des **zones économiques en « site classé »** du canal du Midi **devront être modifiées** car l'activité économique n'est pas compatible avec le classement du canal.

La liste des servitudes d'utilité publique doit intégrer la SUP du site classé des Paysages du canal du Midi.

Comme demandé par le SCoT, des OAP concernant la mise en valeur de l'environnement, des paysages et du patrimoine en lien avec le canal du Midi ainsi que la requalification des traversées de village et valorisation des entrées de village **devront être étudiées lors de la prochaine révision du PLU**.

Le document devra **justifier** du choix d'extension en zone N du parc photovoltaïque plutôt que des implantations sur un site déjà anthropisé ou des surfaces artificialisées.

### *Concernant la mise en ligne du document opposable,*

L'ordonnance du 19 décembre 2013 prévoit la création d'un géoportail national regroupant toutes les informations sur les documents d'urbanisme opposables, destiné à être utilisé par les collectivités, les citoyens et les porteurs de projet. L'ordonnance prévoit que tous les documents approuvés après le 1er janvier 2016 doivent faire l'objet d'une numérisation au format adéquat (CNIG) pour pouvoir intégrer ce géoportail. Ce format permettra des économies pour les collectivités qui se trouveront en possession d'un support entièrement remobilisable.

Afin de satisfaire à cette obligation, voici les conditions techniques de dématérialisation du PLU pour permettre de cadrer cette demande :

- la conformité des pièces graphiques au standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme (spécifications diffusées par le CNIG : <http://cnig.gouv.fr/>).
- les fichiers correspondants aux pièces écrites du document d'urbanisme dans un format bureautique éditable (fichiers textes) et en PDF. Le règlement du document d'urbanisme sera produit d'un seul tenant et ne doit pas être scindé.
- les fichiers dans un format géomatique standard (format « shapefile » ou « tab », à noter que les formats DAO tels que DXF sont proscrits).
- les fichiers de métadonnées accompagnant les lots de données indispensables pour leur intégration dans le Géoportail national. Les consignes de saisie des métadonnées font l'objet d'une documentation spécifique disponible sur le site du CNIG.
- La dénomination des répertoires et des fichiers, ainsi que leurs contenus doivent être conformes au standard CNIG (notice du standard CNIG 2014).

A ce stade, les documents du PLU arrêté ne correspondent pas aux règles du format CNIG. Cette mise en forme devra être **réalisée** dans le cadre de l'approbation du PLU, avant passage au contrôle de légalité.

Les services de la DDTM se tiennent à votre disposition pour accompagner la commune sur ce point et pour la publication de son document (contact : [ddtm-geoportail-urbanisme@aude.gouv.fr](mailto:ddtm-geoportail-urbanisme@aude.gouv.fr)).

### *Concernant le document,*

Afin d'être conforme au code de l'urbanisme et pour une meilleure lisibilité, le rapport de présentation ne devra présenter **que les conclusions** du diagnostic et **distinguer les justifications** des choix retenus, plutôt que l'intégralité du diagnostic.

Les **incohérences** entre les différentes parties du rapport de présentation ainsi qu'avec les autres parties du document devront être **corrigées**.

Le SCoT ayant fait l'objet d'une approbation récente, le document n'a pas eu le temps de décliner toutes les prescriptions. Elles devront être déclinées lors de la prochaine révision du PLU.

Le rapport de présentation devra être revu pour être conforme au code de l'urbanisme.

Les incohérences entre les différentes parties du document et au sein du rapport de présentation devront être corrigées.

En conclusion, au regard des documents fournis, la DDTM émet un avis **FAVORABLE** au projet de PLU **sous réserves** :

- de justifier la modération de consommation d'espace pour les zones économiques, notamment en ce qui concerne le photovoltaïque au sol,
- de prendre en compte et d'annexer la servitude d'utilité publique relative au site classé des Paysages du canal du Midi,
- d'intégrer dans les OAP un minimum de logements de petite taille et de logements sociaux afin de décliner la mixité fonctionnelle prévue dans le PADD ;
- d'afficher des règles ou orientations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, d'économiser l'eau, ainsi que des mesures de protection pour les zones humides ;
- de faire figurer le risque inondation par remontée de nappe dans le document ;
- de corriger les incohérences entre les différentes pièces du projet de PLU et de les rendre conformes au code de l'urbanisme en complétant et actualisant les données ;
- de présenter le document au format CNIG.

**Concernant les zones à vocation d'activité économique**

Zone Ux – sud-est (Tescou)

Il n'est pas possible de définir si le parking est calibré à l'usage ou s'il peut en partie être destiné à la création d'un bâtiment.

Zone Uxc – sud village

Elle comporte 2 zones distinctes : l'une urbanisée, l'autre non. La 2ème (parcelle cadastrale n°46) devra être considérée comme une extension et par conséquent zonée en AUx, d'autant plus qu'elle est zonée AU dans le PLU en cours.

Zonz Ux – sud village

De l'autre côté de la RD 6113, se trouve un ancien garage également zoné en Ux sur le règlement graphique alors qu'il est annoncé comme STECAL dans le rapport de présentation et le PADD. Il y a incohérence entre les documents.

De plus, cette parcelle étant située dans le site classé des Paysages du Canal du Midi, elle n'a pas vocation à accueillir de nouveaux aménagements à vocation économique.

Zone Uxc – sud est village (En Payan)

La zone Uxc « en payan » est constituée, au sud de la RD6113, d'une pépinière. Cette zone est à vocation agricole et pourrait être zonée comme telle, d'autant que cette zone se situe dans le périmètre du site classé des Paysages du Canal du Midi.

La partie nord de la RD présente au moins la moitié de la superficie en potentiel densifiable (plus si une mutualisation des parkings est opérée).

Zone Ux – nord-ouest village (TERREAL)

L'usine TERREAL est implantée sur les parcelles cadastrales n°126, 120, 150 qui totalisent 8 ha..Or la partie bâtie (2 ha) ne représente qu'un quart de la surface de la zone. Les parcelles n° 111, 78, 77 et 76 se trouvent en extension, donc devront être zonées en AUx ou pourraient rester zonées agricoles puisqu'elles sont destinées au stockage de matériaux et pourraient retrouver une vocation agricole à long terme. Afin de démontrer qu'aucun potentiel de densification n'existe plus dans cette zone, le rapport de présentation devra stipuler qu'une majeure partie de la zone sert pour du stockage.

Zone Ut

Apparemment, cette zone existerait déjà et bénéficierait d'une extension. Le rapport de présentation devra être plus clair concernant la nature de l'activité développée et les surfaces de cette zone qui totalise une superficie e 1,91 ha.

Zone Nph

D'après le rapport de présentation, la surface existante est de tantôt de 17,50 ha (p74), tantôt de 21,80 ha (p125) pour atteindre 26,31 ha (p39), soit une extension de 8,81 ou 4,51 ha.

## Prescriptions du SCoT non répertoriées dans le document d'urbanisme

P5 : Les communes réalisent un diagnostic agricole... bilan... identifier les principaux enjeux... il est ainsi attendu une représentation cartographique....	Pas de représentation cartographique des enjeux
P9 : ...changement de destination...ne pas porter atteinte...sauvegarder le patrimoine historique ayant un intérêt architectural et patrimonial	Pas de justification sur la valeur architecturale et patrimoniale pour les changements de destination, mais photos montrant des constructions plus ou moins anciennes
P11 : ...conforter les paysages situés le long des routes...préservation des alignements végétaux (parcs, entrée de ville et village, accès aux châteaux ou métairies isolées »	Repérage des haies et alignements d'arbres à préserver : à codifier pour assurer leur préservation
P12 : ...accompagnement de l'évolution du paysage urbain...création ou redéploiement d'espaces verts et/ou productifs... doivent prévoir des dispositions spécifiques aux entrées de ville... traitement des façades commerciales ... réhabilitation des façades	Rien de particulier n'est mis en place pour les entrées de ville, ni pour les façades
P13 : ...requalifier les traversées de villes et villages en établissant un cahier de recommandations sur les entrées de ville	Pas de cahier de recommandations
P14 : les documents d'urbanisme élaborent des OAP afin d'assurer la mise en valeur de l'environnement, des paysages et du patrimoine en lien avec le canal du Midi	Non décliné
P19 : ...il est procédé à un repérage de l'ensemble des zones humides	Le rapport de présentation p52 indique que "aucune zone du PLU ne fait l'objet de zone humide. Tous les milieux humides ont été préservés", mais aucune des 2 zones humides du PAC ne fait l'objet de protection particulière.
P20 : .... zone tampon autour des cours d'eau...dans cette zone tampon, des règles spécifiques... pour les clôtures ... préservation des pipisylves par un classement... art L151-23 CU	Aucune règle spécifique n'est précisée dans le règlement
P26 : l'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque hors sol est à privilégier par rapport au photovoltaïque au sol. Ces équipements seront installés en particulier sur les toitures de bâtiments d'activité...	Photovoltaïque à prioriser sur zone d'activité Fiche 2,6 mode d'emploi du SCoT : le développement des énergies renouvelables est à décompter de la vignette économie du SCoT
P32 : ...anticiper les besoins en eau à l'échelle inter-bassins...améliorer les performances...inciter les usagers à économiser l'eau...	Le rendement en eau potable est indiqué dans le rapport de présentation, néanmoins rien n'est précisé sur l'état du réseau. Aucune incitation à économiser l'eau dans le règlement.
P 33 ...se référer au zonage d'assainissement ... évaluer la bonne adéquation... ses capacités ... vérifier ... desserte ... compatibles avec les projets d'urbanisation...aptitudes des sols ...compatibles avec les zones d'assainissement non collectif.	La majeure partie des zones à urbaniser n'est actuellement pas desservie par l'assainissement collectif. Il aurait été intéressant de savoir si une demande de raccordement a été faite auprès de l'EPCI afin d'anticiper les besoins à l'approbation du PLU
P34 : ...annexent le zonage des eaux pluviales et affichent les règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, de lutter contre le ruissellement...	Le zonage n'est pas annexé. Limitation du potentiel de rétention des eaux de pluie. Rien n'est imposé pour la non imperméabilisation des zones de stationnement privées ou publiques. Aucune autre mesure n'est proposée (coefficient de biotope, récupération des eaux de pluie...)

P37 : une attention particulière est portée au risque d'inondation grâce au maintien des zones d'expansion de crues, à l'intégration dans les documents d'urbanisme de règles permettant la gestion intégrée des eaux pluviales (limitation du ruissellement et de l'imperméabilisation, stockage...) au renforcement des limitations de la constructibilité dans les secteurs à forts risques. Les zones humides et les zones d'expansion de crues ... sont protégées	Intégration de règles Identification et protection des zones humides
P40 : l'érosion hydrique est un risque important... engager des mesures agro-environnementales : protection des principales haies, boisements, etc., envisager des extensions urbaines sur des secteurs n'augmentant pas le risque en aval et limitant le ruissellement pluvial, contribuer à ménager des espaces paysagers tampons entre les extensions urbaines et les espaces agricoles	Protéger les haies et boisements en les codifiant
P42 : pour réduire les pollutions des sols, de l'air et de l'eau et atténuer les effets liés au changement climatique, le SCoT favorisera le développement des transports alternatifs à l'automobile	La matérialisation d'une piste cyclable pour rejoindre Castelnaudary serait un premier pas vers sa réalisation
P43 : ...inventaire des sites pollués...masses d'eaux susceptibles de connaître un accroissement des volumes de rejets urbains...	Pas d'études
P44 : ...réduire à la source la production de déchets...les collectivités mettent en œuvre une gestion durable des déchets en amont des opérations d'aménagement...	Rien dans le règlement ni dans le rapport de présentation
P51 : le SCoT affiche un principe de phasage de l'offre foncière à destination économique	À décliner
P53 : ...zones d'activité... intégrant un principe de densification des aménagements dans les zones	Non décliné
P55 : ...objectifs maximum de production de logements...de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers...objectifs de densification	La densité dans les OAP étant flexible, veiller à ce que le maximum de logements autorisés par le SCoT ne soit pas dépassé tout en atteignant un minimum de 15 logt/ha
P56 : ...atouts touristiques... protection et valorisation canal du Midi... valorisant les entrées de ville...AOP	Non décliné
P57 : ...préservation des cadres d'itinéraires de randonnées et réflexion en matière de paysages...	Le GR7 est identifié dans l'OAP mobilité, mais aucune déclinaison dans le règlement graphique
P59 : les collectivités s'orientent vers un développement de l'hébergement touristique...les objectifs maximum de production de logement...tiennent compte des besoins... (résidences secondaires)	Une zone Ut va être agrandie. Rien n'est précisé quant à l'activité qui y est pratiquée.
P61 : aménagement des zones d'activités... niveau d'exigence qualitatif... insertion environnementale et paysagère...desserte... mode doux... qualité des espaces publics... élaboration d'un schéma d'organisation d'ensemble	A décliner
P66 : ...créer ou maintenir des lieux d'échanges producteurs/ consommateurs... réserver des espaces publics permettant l'accueil de commerçants ambulants	Non décliné
P67 : ... protéger le commerce de proximité en centre bourg... délimitation de linéaires commerciaux à préserver ... redynamiser les centre-bourgs, requalification de l'espace public...	Non décliné

P73 : stationnement... limiter l'emprise foncière... rationalisation et mutualisation développement des déplacements doux...en reliant les équipements commerciaux aux zones d'habitat, aux arrêts de transport en commun...réseau maillé et sécurisé...	liaisons douces et sécurisées à créer
P 74 : minimiser l'impact paysager...réduisant l'impact visuel des parcs de stationnement...en soignant la composition végétale...notamment sur les espaces de stationnement et en limitant l'imperméabilisation des sols...	À décliner
P76 : ... construction de logements... phasage... ouverture immédiate des zones à urbaniser aux seuls besoins estimés à court terme en fonction de l'assainissement collectif... taille de logements diversifiées	A décliner
P77 et 78 : ... pôle de proximité... 20 % logements sociaux...10 % logements collectifs... sur créations à venir et sur les logements issus de requalification/renouvellement urbain... habitat collectif sera privilégié au sein du bourg	À décliner
P79 : chaque commune pôle doit indiquer un pourcentage de logements locatifs à atteindre.... Adaptés aux besoins des ménages actuels et futurs	A décliner
P80 : ... favorisant le parcours résidentiel par l'accession sociale à la propriété aux ménages aux revenus modestes ainsi qu'en répondant aux besoins en hébergement d'urgence dans les communes pôles	A décliner
P83 : ... évaluer...part du bâti dévalorisé ou dégradé (analyser les causes de non occupation), les possibilités de densification, les possibilités de mettre en place des mesures contraignantes et/ou incitatives...	Pas de recensement, pas d'analyse des causes, pas de mesures
P88 : ...les nouvelles opérations d'aménagement sont privilégiées dans les zones dotées d'assainissement collectif..	Préciser à quelle échéance les zones AU pourront être dotées d'assainissement collectif
P90 : ...traiter les problématiques de l'habitat indigne	Non recensé, non traité
P99 : ...les documents évaluent les besoins nouveaux ou les renforcements d'équipements nécessaires pour répondre à l'accueil de population envisagé	Pas d'évaluation précise des besoins futurs
P100 : ... l'accès aux équipements de proximité pour les piétons et les vélos depuis les secteurs d'habitat doit notamment faire l'objet d'une attention particulière	Pas de déclinaison dans le règlement graphique
P101 : ... améliorer l'accessibilité... des zones d'activités afin que les pôles d'emplois soient à la portée des actifs	Liaisons vers emploi local et vers Castelnaudary à décliner graphiquement
P110 : ...définition d'un projet global de développement des pistes cyclables et cheminements piétonniers...développement des modes doux au-delà de la commune...	A décliner
P112 : ...accessibilité...personnes à mobilité réduite...est réaffirmé dans les documents d'urbanisme en cours de révision et d'élaboration	Prise en compte du PAVE dans l'OAP mobilité. A décliner dans le règlement graphique
P115 : ...via le règlement d'urbanisme...l es opérations d'aménagement... devront prévoir la pose de fourreaux...	(pour fibre optique, recharge VL,...) Rien dans le règlement



Prefet de l'Aude

MISSION DÉPARTEMENTALE DE SÉCURITÉ

# DOSSIER DEPARTEMENTAL DES RISQUES MAJEURS

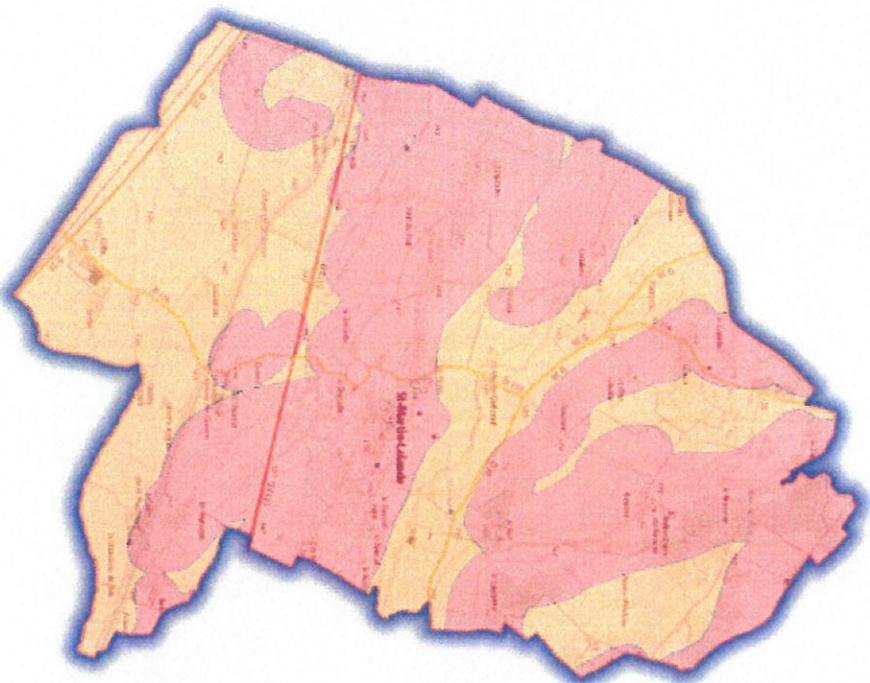
## Transmission d'informations au maire - 2019

### Saint-Martin-Lalande

**Légende de la carte**  
 Retrait gonflement argiles  
 Fort  
 Moyen  
 Faible

### RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILE

CONSISTENCE PARTICULIÈRES DE SECURITE



**ABAT**

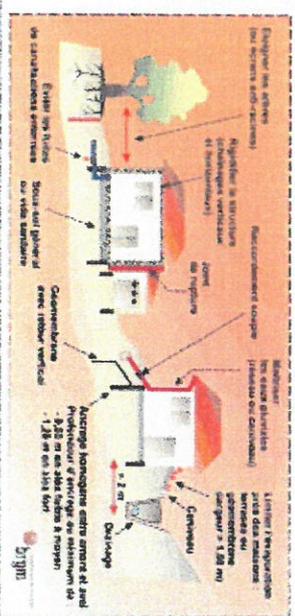
- vérifier les traces, encours et des coupures de drainage;
- mettre en œuvre et mesurer continuellement pour réduire le risque;
- Les fondations des osses profondes, car c'est en surface que le sol a le plus fortes déformations. Un ouvrage profond et des fondations à faible profondeur ont une plus grande stabilité;
- la situation du bâtiment doit être soigneusement vérifiée pour s'assurer à que les bâtiments affectés n'ont pas de fissures de craquelures bas et haut. De même, si deux murs adjacents sont séparés de fondations, de manière à éviter les déformations pour permettre des mouvements différentiels;
- L'entretien, aménagement de l'habitation - les visiteurs d'université, propriétaires ou les autres, les diques, les porches ou l'entretien localisés (cours plantés ou de eaux usées, drainage dans le cas d'urgence, possible de la construction. Pour éviter l'insolation saisonnière, il conviendrait d'éviter la construction d'un cloison, et plus large possible, sans forcer de trébucher adéquat que le cas donne, lorsque extérieurement, qui protège sa construction fondamentale de ce phénomène.

**PIERRE**

- améliorer l'isolation du bâtiment;
- appeler le géologue pour évaluer le danger, se à la même;
- effectuer le bâtiment si nécessaire;

**ARGES**

- vérifier les égouts et les bergees;
- prévoir les sauts de;
- la sécurité des personnes, et on bien peut passer par l'adage on de mesures de sécurité selon les sites et vos intérêts.





# DOSSIER DEPARTEMENTAL DES RISQUES MAJEURS

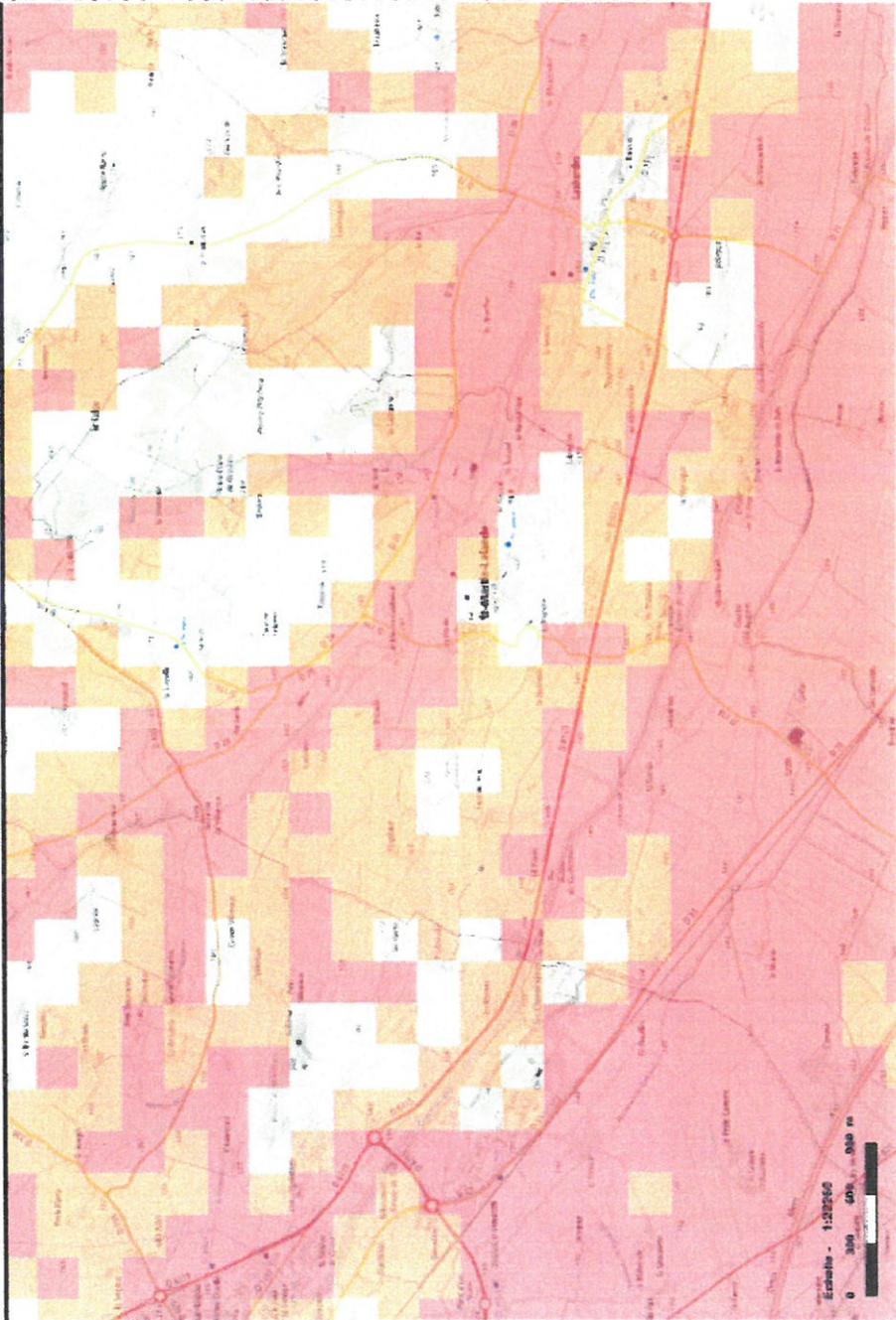
## Transmission d'informations au maire - 2019

### Saint-Martin-Lalande

#### Légende de la carte

- Inondation par remontée de nappe
- Débitement de nappe potentielle
- Inondation de cave potentielle

### RISQUE INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE



#### CONSEILS PARTICULIERS DE SECURITE

- lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, cela n'est pas fiable. En outre, les risques, s'ils ont des conséquences graves, doivent être évités pour éviter les dégâts les plus importants ;
- éviter la construction d'habitation dans les zones sèches, mais que dans les zones de plateaux calcaires ;
- déconseiller la réalisation de soutè-sol dans les zones sèches, ou également leur conception ;
- préciser que le sous-sol est non étanche, que le circuit électrique est tenu de passer en tub sur l'extérieur ;
- améliorer l'isolation des chaufferies et des caves de combustible ;
- recommander le stockage des produits chimiques, des produits inflammables et des produits explosifs ;
- ne pas prévoir d'aménagement de type collectifs (routes, voies ferrées, tram, édifices publics, etc.) dans ces zones ;
- mettre en place un système de prévision de phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'analyse d'un échantillon des niveaux de l'eau des nappes superficielles ;

Echelle - 1:25000  
0 300 600 m



Prefet de l'Aude

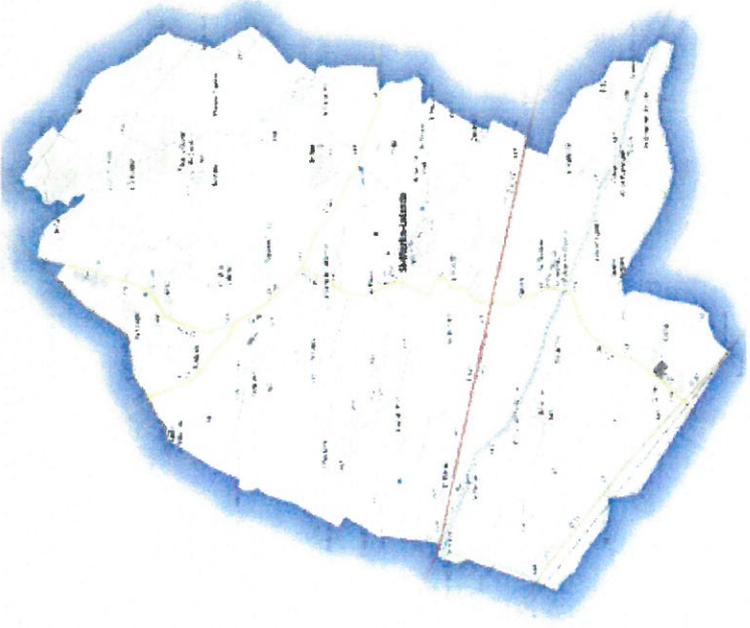
# DOSSIER DEPARTEMENTAL DES RISQUES MAJEURS Transmission d'informations au maire - 2019 Saint-Martin-Lalande

## LISTE DES ARRETES PORTANT RECONNAISSANCE DE CATASTROPHE NATURELLE

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tsunami	08/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	31/10/1968	28/02/1987	25/01/1983	07/02/1983
Inondations, coulées de boue et autres évènements dus aux précipitations	22/01/1992	25/01/1992	15/01/1992	24/01/1992
Inondations et coulées de boue	13/08/2000	11/06/2000	08/11/2000	22/11/2000
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la ruissellement des eaux	31/07/2003	30/09/2003	15/08/2004	26/08/2004
Inondations et coulées de boue consécutives à l'action des vagues	24/07/2009	27/01/2009	20/01/2009	28/01/2009
Mouvements de terrain différents consécutifs à la sécheresse et à l'hydratation des sols	31/08/2012	30/08/2012	21/08/2013	28/08/2013
Mouvements de terrain différents consécutifs à la sécheresse et à la ruissellement des eaux	01/07/2016	31/12/2016	24/02/2017	01/12/2017
Inondations et coulées de boue	10/08/2018	18/08/2018	17/08/2018	20/10/2018

VU LE  
COMMISSAIRE ENQUETEUR  
A. HIEGEL

# DOSSIER DEPARTEMENTAL DES RISQUES MAJEURS TRANSMISSION D'INFORMATIONS AU MAIRE Mise à jour 2019



 Inondation	 aval d'un barrage	 mouvements de terrain liés à la sécheresse	 feux de forêt	 activités industrielles	 sismique	 tempêtes fréquentes	 subsidence marine	 transport de marchandises dangereuses
----------------	--------------------------	--	-------------------	--------------------------------	--------------	----------------------------	--------------------------	---

## Saint-Martin-Lalande

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude  
105, Boulevard Barbes – 11838 Carcassonne Cedex  
Téléphone 04 68 10 31 00 – Télécopie 04 68 71 24 45



