

Révision du PLU de Saint-Martin Lalande Bassin de Vie Ouest Audois

Objectif de la réunion par la Commission Urbanisme

→ Rendre un avis sur le projet de révision du PLU de Saint-Martin Lalande, en évaluant la prise en compte des principes édictés dans le SCOT du Pays Lauragais.

Présentation du territoire

Commune : Saint-Martin Lalande
Superficie de la commune : 1800 ha
Population en 2016 : 1121 habitants
(Source : INSEE, population municipale)

Communauté de communes
d'appartenance :

CC Castelnaudary Lauragais Audois

Bassin de vie de :

Ouest- Audois

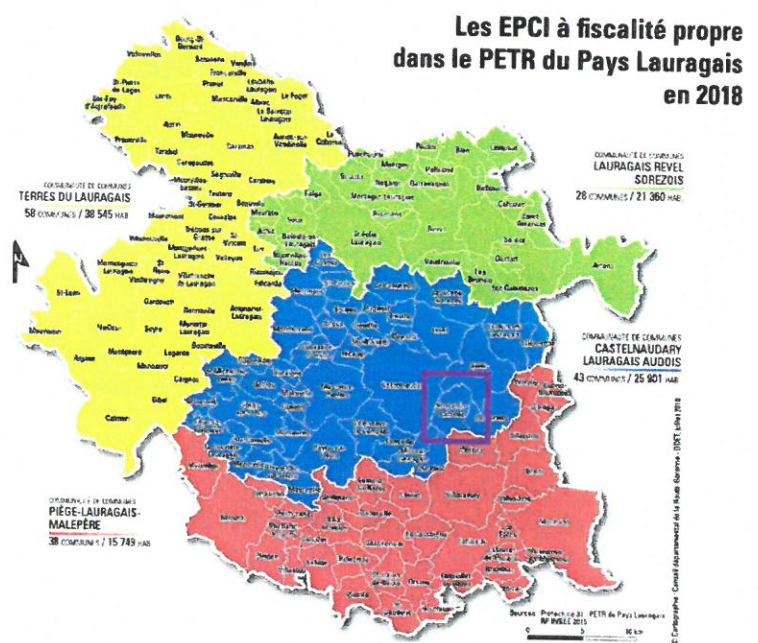
Glossaire de hiérarchisation

« SCOT du Pays Lauragais » :

Pôle de proximité secondaire

Situation en matière de
planification : PLU

Procédure engagée : Révision du
PLU



Éléments de diagnostic

Analyse socio-démographique :

- La population de Saint-Martin la Lande connaît une croissance démographique de 0,52 entre 1999 et 2014.
- Les ménages comptent environ 2.46 personnes, si on se fixe sur la tendance actuelle la taille moyenne des ménages sera de 2.3 personnes en 2030.
- ¼ des habitants de SMLL ont entre 0 et 19 ans, c'est un peu plus que sur Castelnaudary. La commune accueille principalement des familles. Les 65 ans et plus sont peu en comparaison avec la France, l'Aude et la CCCLA.

VU LE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
A. HIEGEL

Analyse foncière :

- 90.87% des logements sont des résidences principales. Seulement 5.26% des logements sont vacants selon l'INSEE contre 10.38 sur la France métropolitaine.
- Le parc de logement a augmenté depuis les années 1990 en parallèle de l'augmentation de la population.
- Le parc de logement de SMLL se compose essentiellement de grands logements avec jardin (3.46% de T1 et T2).
- Depuis 2011, 19 permis ont été déposés pour une consommation d'espace de 2.72ha.
- Entre 2007 et 2017, 3.91ha ont été consommé pour de l'habitat. Le PLU de 2012 prévoyait 17.16ha supplémentaires.
- 20.16ha ont été consommé pour le développement économique. Le PLU de 2012 prévoyait 5.12ha supplémentaire.
- De 2007 à 2017, 41 permis pour de la construction d'habitations ont été accordés.
- La commune dispose de 6.01ha de dent creuse et de 3.59ha de fonds de jardins potentiellement mobilisable. En appliquant des coefficients de rétentions foncières. La surface mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine est estimée à 7.2ha.

Activités économiques :

- La commune de Saint Martin Lalande compte 522 actifs sur la commune.
- En 2014 la commune présente seulement 12.37% de chômage contre 22.94% sur le département de l'Aude.
- Le nombre d'emplois sur la commune a baissé entre 2009 et 2014 passant de 203 à 187 emplois.
- 53% des emplois font partie du secteur des services et 20% sur secteur agricole.
- Plus de la moitié des actifs de la commune travaillent à l'extérieur. Le pôle d'emploi de Castelnaudary permet d'éviter les longs trajets domicile-travail.
- 63% du territoire est utilisé pour l'activité agricole. La production est largement dominée par la production céréalière.

Equipements et services :

- La commune de Saint Martin Lalande est classée au SCOT comme pôle de proximité secondaire, il dispose de services et d'équipements de proximité (école, camping, salle des fêtes, Maisons des associations, équipements ludo-sportifs...).

Réseaux techniques urbains :

- 14 bornes incendies ont été comptabilisées sur la commune. Le centre bourg est particulièrement bien couvert.
- 1 Station d'épuration

Enjeux environnementaux :

- La commune se situe dans le Sillon Audois.
- Le Canal du Midi traverse la commune. Plusieurs autres cours d'eau traversent la commune : Le Fresquel, le Tréboul et ses affluents et le Bassens.

Mobilité et déplacements :

- La commune est traversée par la RD 6113 : Axe structurant du bassin de vie Castelnaudary-Carcassonne.
- La commune se situe à 10 min de Castelnaudary, 15 min de Bram et 30 min de Carcassonne.
- Une ligne de bus *Audelignes* dessert la commune à destination de Castelnaudary le lundi matin pour le marché.
- La commune est frontalière avec la centralité principale de Castelnaudary.

Les orientations de la commune

Le PADD de la commune se décline en 5 fiches actions :

Fiche action n°1 - Saint-Martin-Lalande en 2030 : 1580 habitants maximum et un parc global de 711 logements

- Proposer au maximum 216 logements supplémentaires à l'horizon 2030
- Une enveloppe foncière maximale comprise entre 9.9 et 13.2 ha dédiée à l'urbanisation résidentielle

Fiche action n°2 - Saint-Martin-Lalande en 2030 : Une urbanisation hiérarchisée et planifiée confortant le rôle fédérateur du centre-bourg

- Agir en faveur d'un développement urbain durable
- Conforter le centre-bourg en renforçant les logiques urbaines
- Veiller à la production de formes urbaines respectueuses du cadre bâti et des plus-values paysagères

Fiche action n°3 - Saint-Martin-Lalande en 2030 : Conforter les activités et les équipements publics en accompagnement du développement résidentiel

- Adapter l'offre d'équipements au développement démographique
- Faciliter les déplacements et le stationnement
- Conforter le tissu économique local

Fiche action n°4 - Saint-Martin-Lalande en 2030 : Une signature agricole pérenne

- Préserver et mettre en valeur l'identité rurale de la commune
- Préserver les espaces agricoles
- Préciser les modalités d'urbanisation en zone agricole et naturelle

Fiche action n°5 - Saint-Martin-Lalande en 2030 : Un environnement protégé et valorisé

- Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques
- Protéger la biodiversité et les milieux naturels

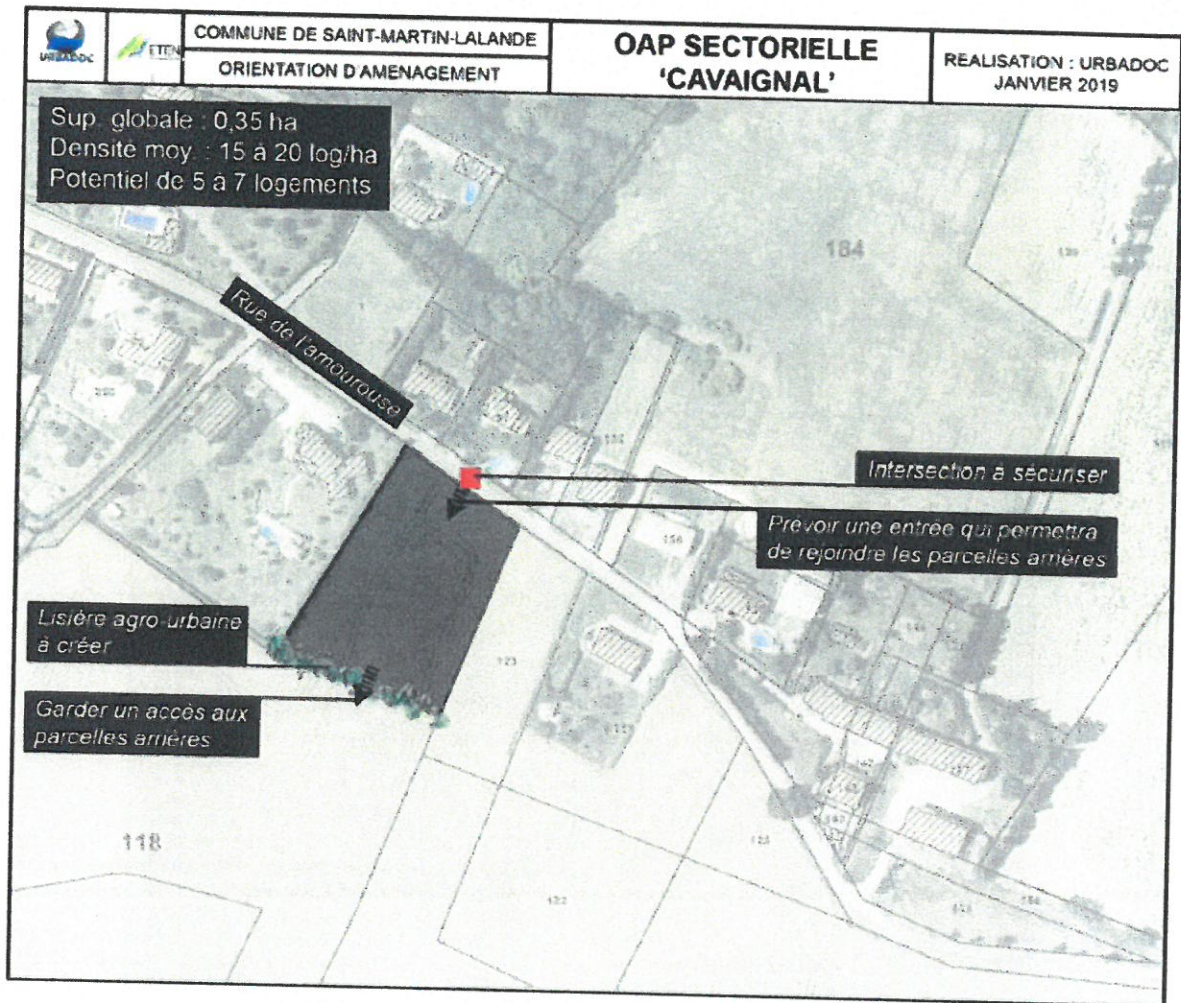
Les secteurs de développement urbain

Le projet de PLU de Saint-Martin-Lalande ouvre 8 zones AU pour de l'habitat à court, moyen et long terme sur une surface totale de 7.24ha.

- OAP 1 Sectorielle « Cavaignal »

L'OAP sectorielle Cavaignal s'étend sur 0.35ha. Elle prévoit une densité moyenne entre 15 et 20 log/ha soit 5 à 7 logements. Elle se situe à l'extrémité Est de la commune à proximité du bâti déjà existant. Les parcelles sont aujourd'hui à vocation agricole.

L'OAP prévoit de créer une desserte interne pour un accès direct aux constructions futures. La parcelle n'est pas reliée à l'assainissement collectif, un assainissement individuel est à prévoir. Une lisière agro-urbaine est à aménager entre la parcelle et la zone de foncier agricole.

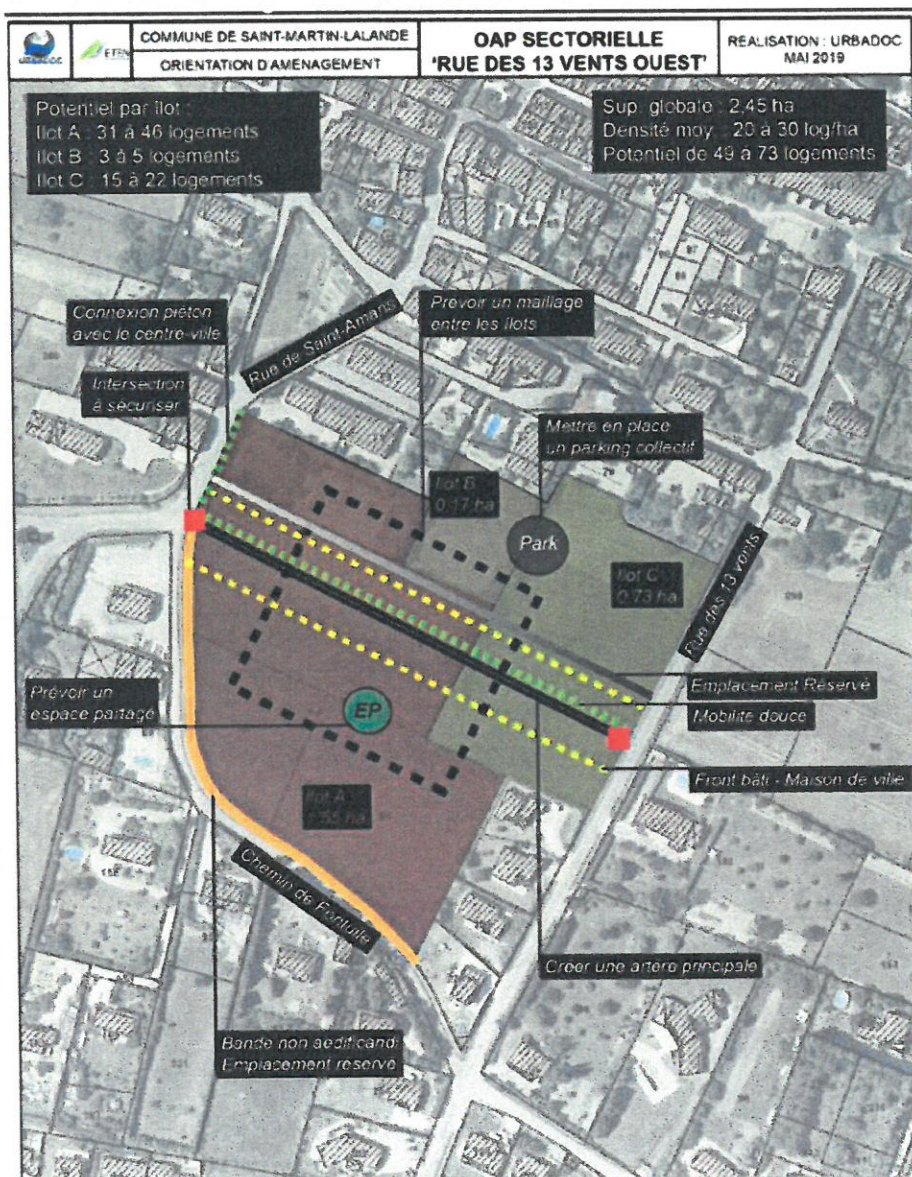


- OAP 2 : Rue des 13 vents-ouest

L'OAP Rue des 13 vents-ouest est zonée en AUB au PLU et s'étend sur 2.45 ha pour une densité moyenne de 20 à 30 logements par ha. Elle se situe au cœur du quartier pavillonnaire de Saint Martin Lalande. Le nombre moyen de logements sera de 49 à 73 logements. Cette parcelle est vouée à accueillir des maisons de villes mitoyennes pour garantir une densité optimale tout en préservant le cadre de vie des futurs habitants. Cette parcelle n'est pas raccordée à l'assainissement collectif, le raccordement est à prévoir.

Un aménagement d'ensemble de la zone doit être envisagé, les îlots A et C devront être aménagés en priorité.

L'OAP décrit l'ensemble des dispositions à prendre notamment sur la voirie et que les espaces collectifs.



- OAP 3 : Rue des 13 Vents-Est

L'OAP est zonée en AUb et AUc au PLU, elle s'étend sur 1.85ha. La densité moyenne de l'opération est de 9 à 13 logements par hectare. La parcelle sera équipée en assainissement individuel.

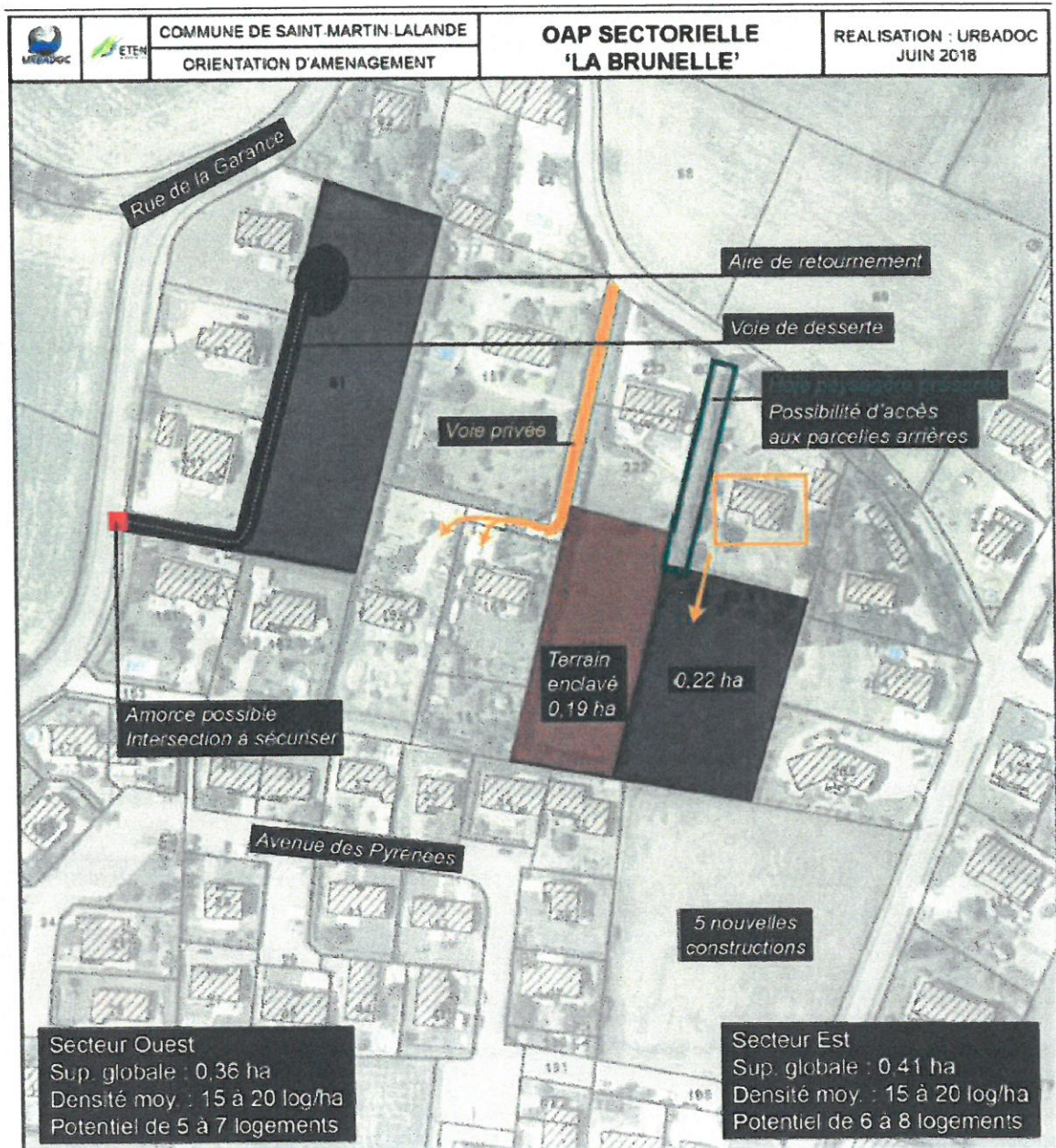


VU LE
 COMMISSAIRE ENQUETEUR
A. HIEGEL

- OAP 4 : Secteur « La Brunelle »

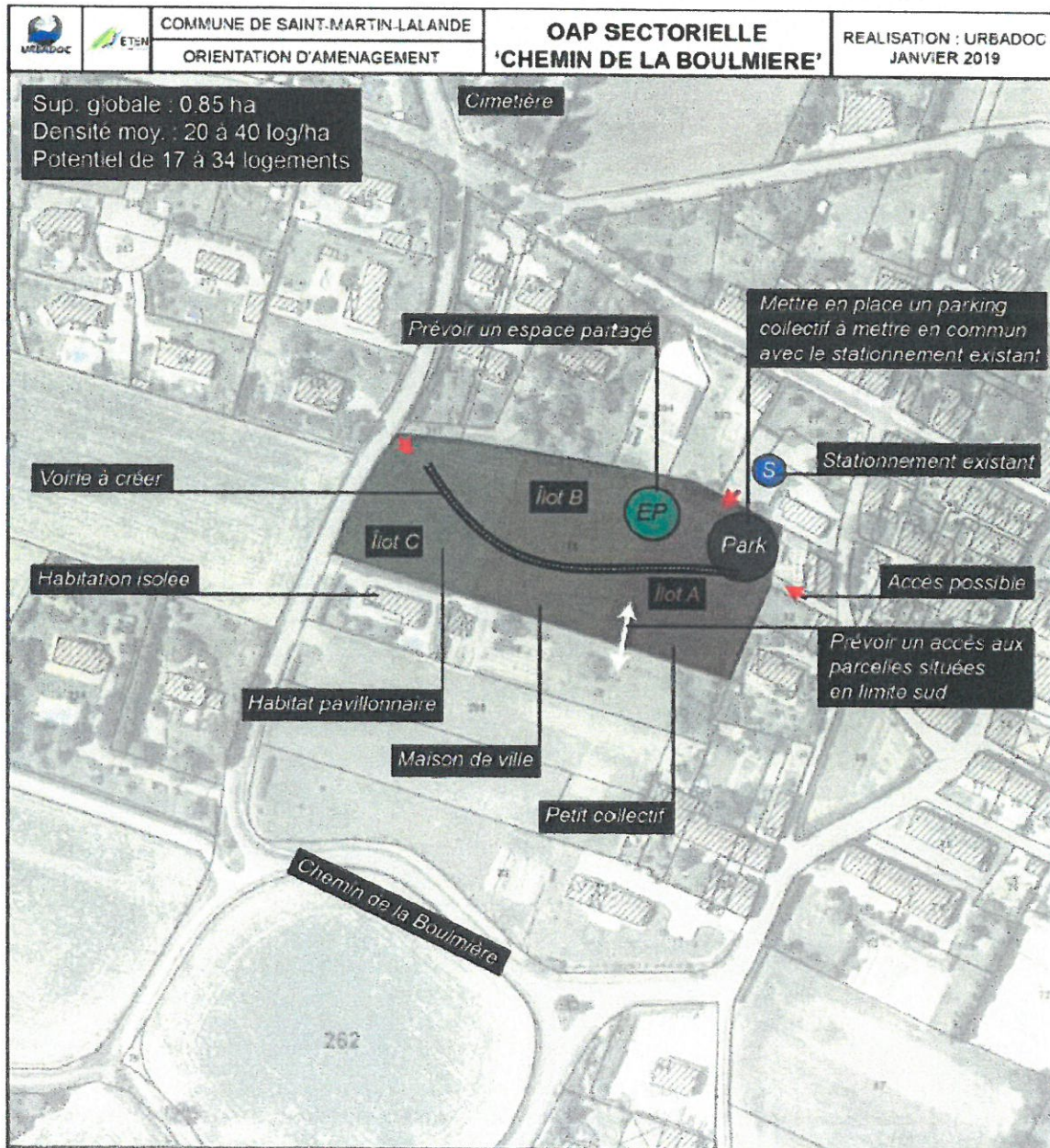
Sur une surface totale de 0,77 ha, ces deux secteurs sont des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine.

La densité minimale recherchée est entre 15 et 20 logements par hectare. Les parcelles sont reliées à l'assainissement collectif.



- OAP 5 : Secteur « La Boulmière »

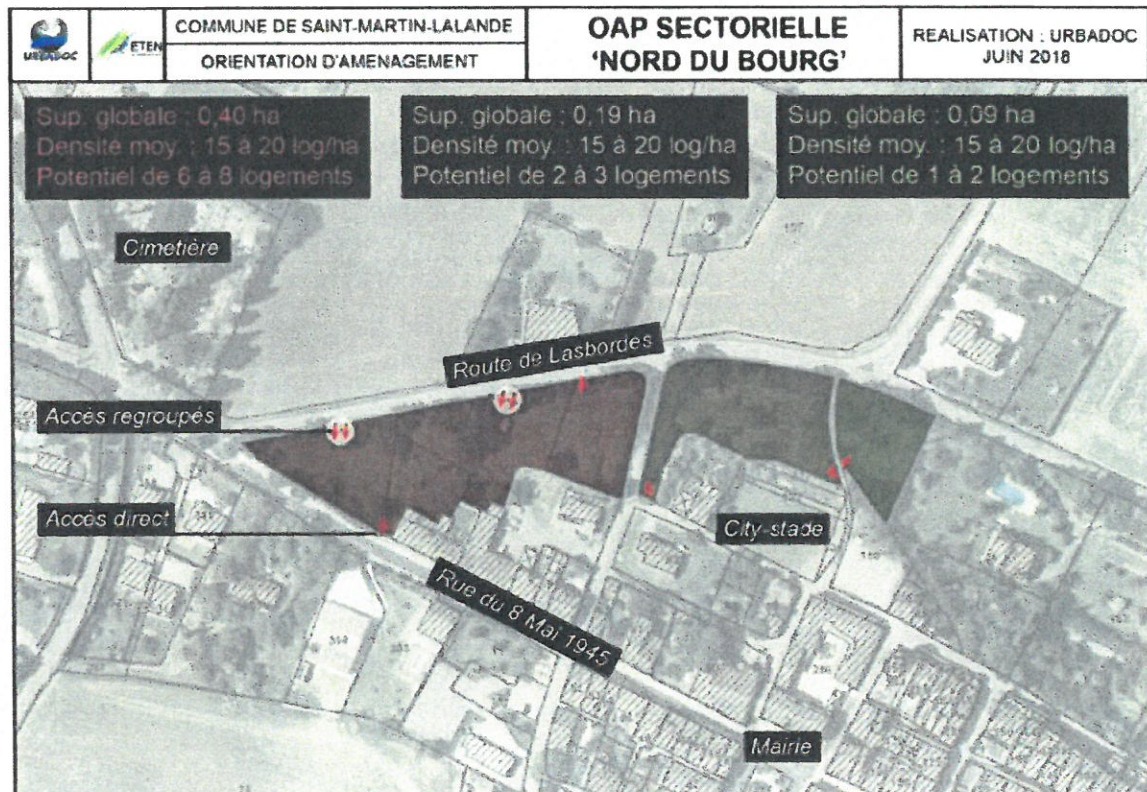
Ce secteur de 0.85 ha prévoit l'accueil de 17 à 34 logements (forte densité), en petit collectif et maisons mitoyenne sur les 2/3 de la parcelle. Les densités et formes urbaines sont variées. La parcelle est reliée à l'assainissement collectif.



- OAP 6 : Secteur « Nord du bourg »

Cette parcelle de 0.68 ha correspond à plusieurs fonds de jardin. Certaines parcelles possèdent un fort dénivelé qu'il faudra prendre en compte lors de l'aménagement.

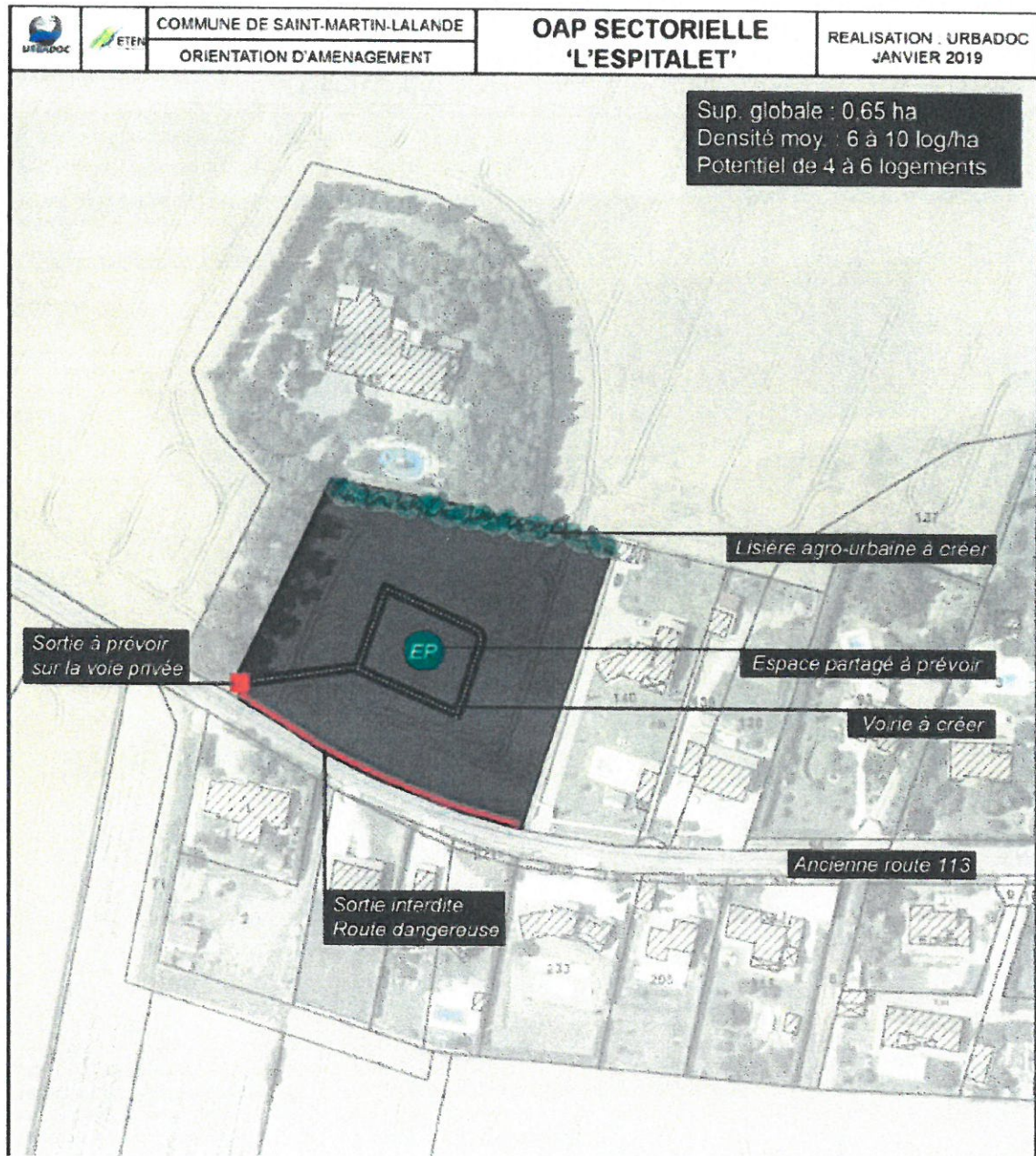
Il est envisagé ici une densité de 15 à 20 logements par hectare. Chaque secteur pourra être aménagé indépendamment.



- OAP 7 : Secteur « L'espitalet »

Sur une surface de 0,65 ha, ce secteur est en bordure d'une route passante. Pour assurer l'insertion dans le tissu existant, la densité sur cette parcelle sera plus faible qu'ailleurs (6 à 10 logements par hectare).

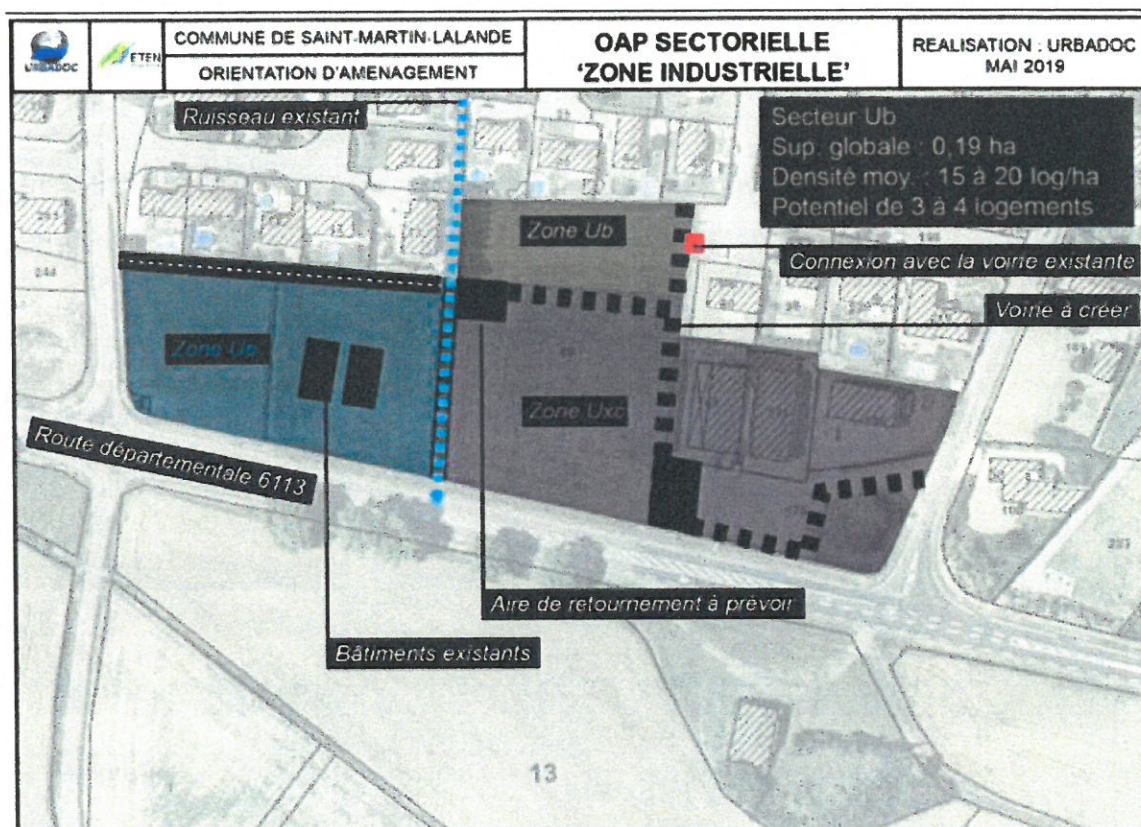
L'assainissement se fera de manière autonome.



- OAP 8 : Organisation de la zone industrielle

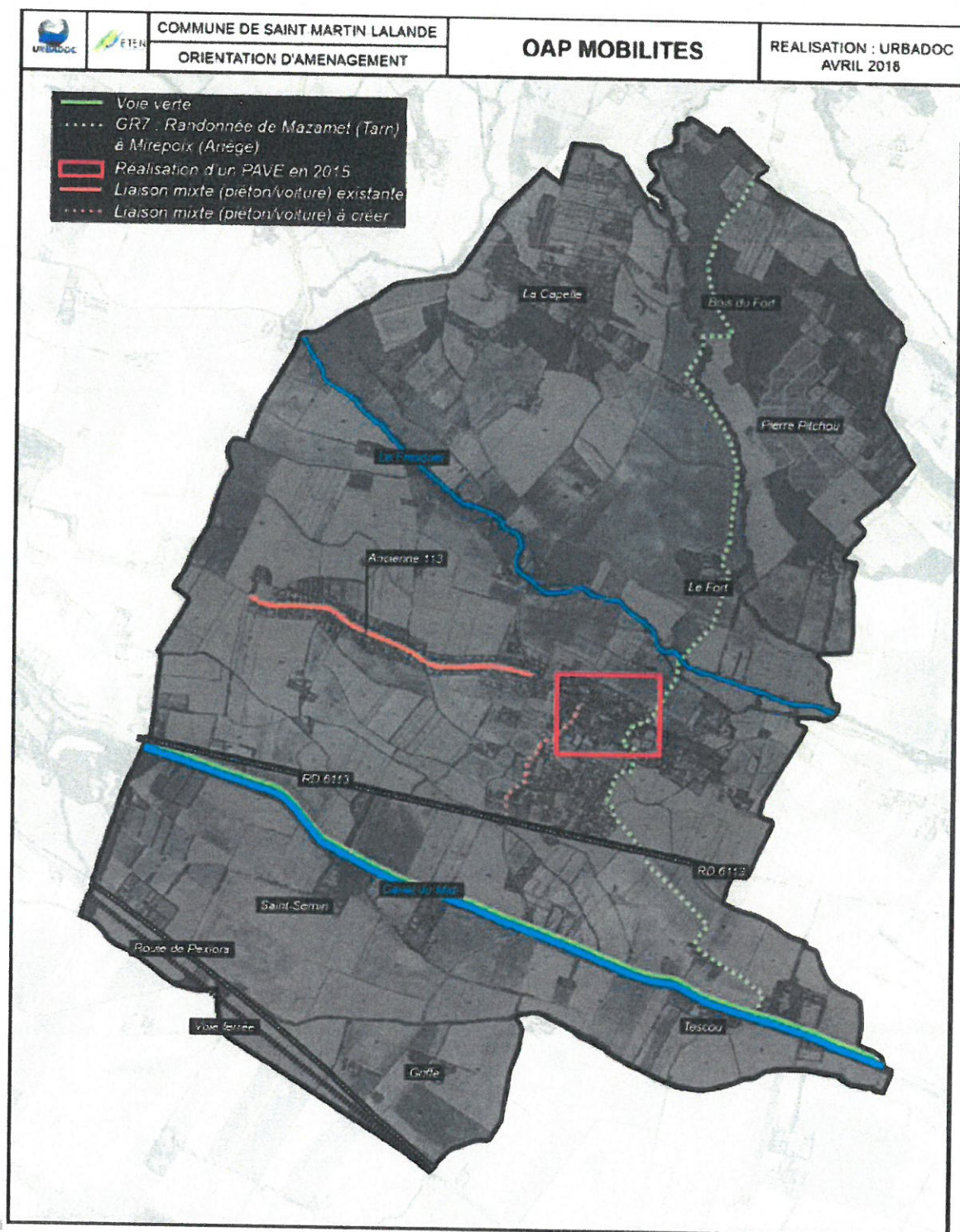
Cette OAP, d'une surface de 0.19 ha vise à combler une dent creuse entre un bâtiment médical et la zone d'activités. Une densité de 15 à 20 logements à l'hectare est prévu, la parcelle étant reliée à l'assainissement collectif.

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.



- OAP thématique : Mobilité

Une OAP thématique « mobilité » a été créée sur l'ensemble de la commune, afin de mettre en perspective les différentes liaisons douces de la commune.



Avis technique :

Le PLU de Saint Martin Lalande respecte l'ensemble des orientations du SCoT :

- Le potentiel de logements à créer
- La densité (adaptée en fonction du type d'assainissement existant)
- La densification dans le tissu existant
- Le respect des trames vertes et bleues

Un soin a été apporté dans les OAP pour varier les formes urbaines et les densités, pour la gestion des eaux de pluie, ainsi que pour prévoir les cheminements doux et la connexion aux zones d'habitat voisines. La présence d'une OAP thématique sur la mobilité est aussi à souligner.