



**PRÉFET  
DE L'AUDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des  
Territoires et de la Mer**

*CE Michel Harsenach*

## **AVIS DE LA DDTM**

Sur plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de BELFLOU

Suite à l'arrêt du projet de PLU de la commune de Belflou, le 8 juin 2021, reçu complet dans les services de l'État le 26 octobre 2021, je vous adresse ci-dessous l'avis des services de la DDTM.

### **Analyse du dossier au regard des éléments qui s'imposent**

#### Procédure

La commune de Belflou appartient depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 à la Communauté de Communes Castelnaudary Lauragais Audois, qui regroupe 43 communes et 25 290 habitants, et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Lauragais depuis 2013. La dernière révision de ce document a été approuvée le 12 novembre 2018. La commune de Belflou y est identifiée comme « commune non pôle ».

#### Description du projet

Avec une population de 122 habitants (données INSEE 2016), la commune de Belflou prévoit à travers son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) un objectif démographique de 150 habitants à l'horizon 2030.

Cet accueil de population se traduit par un objectif de production de 20 logements pour la période 2012 - 2030, décomposé comme suit :

- 2 logements produits entre 2012 et 2020
- 3 nouveaux logements en densification, en zone U du centre-bourg,
- 6 nouveaux logements en zone 1AU du PLU
- 9 nouveaux logements par changement de destination (13 identifiés avec un taux de rétention de 30%)

En outre, le PLU prévoit :

- le développement du camping existant au lieu-dit « La Barthe » dans un secteur zoné 1AUL. L'objectif du projet est de passer du camping existant (60 emplacements sur 9 hectares) à 120 emplacements sur 17,2 hectares.
- un secteur de taille et de capacité d'accueil (STECAL) zoné AB de 1,34 hectare, ayant pour vocation un projet d'accueil touristique et sportif.
- un STECAL zoné AE de 0,66 hectare, prévu pour l'extension d'une activité artisanale existante qui nécessitera la construction de bureaux, d'entrepôts et de locaux d'activité.
- un STECAL zoné AL de 3,1 hectares ayant pour vocation l'accueil de l'extension de la base de loisirs.

**Les remarques concernant les thématiques abordées sont les suivantes :**

### **Concernant le projet démographique et l'accueil de nouveaux habitants**

#### Projection démographique

D'après les statistiques de l'Insee pour la période 2011-2016, le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de la commune est de +1,91 %.

Comme l'indique le PADD (page 4) une population d'environ 150 habitants est souhaitée à l'horizon 2030. Le projet de PLU prévoit de ramener le TCAM de 1,3 %.

Suivant les données de l'INSEE entre 2013 (121 habitants) et l'objectif de population de 2030 (150 habitants), on obtient un TCAM de 1,27 % conforme au TCAM proposé dans le PLU.

#### Production de logements

Le SCOT du Pays Lauragais fixe pour la commune de Belflou deux objectifs à l'horizon 2030 :

- un nombre total de logements fixé à **72 unités** ;
- un plafond de construction de nouveaux logements entre 2011 et 2030 fixé à **+20 unités**

Les chiffres de l'INSEE indiquent que la commune dispose en 2020 de 61 logements et le projet prévoyant entre 2020 et 2030, 18 logements supplémentaires, le nombre de logement à l'horizon 2030 sera donc de 79 logements. Le nombre de logements prévus entre 2012 et 2030 est de 20 unités, au regard uniquement de ce chiffre, l'objectif du SCOT est respecté par le PLU. Toutefois le nombre total de logements prévus à l'horizon 2030 ne respecte pas l'objectif du SCOT.

Le TCAM prévu par le PLU est cohérent avec les objectifs de population fixés à l'horizon 2030.

Pour garantir la compatibilité du document avec le SCOT, les chiffres relatifs au nombre de logements **devront être confirmés et mis en cohérence entre eux** au regard :

- des données de l'INSEE : 54 logements sur la commune en 2013, 61 en 2018 (soit une production déjà réalisée de 7 logements)
- des 5 permis de construire déposés depuis 2005 selon les chiffres de la commune (page 134 du rapport de présentation).

### **Concernant le logement, le renouvellement urbain et la mixité sociale**

#### Besoins en logements pour les nouveaux habitants

Avec un objectif d'accueil de population de 28 personnes sur la période 2016-2030, et 55,56 % de ménages de 1 à 2 personnes, la commune devrait inciter la production de plus de petits logements.

#### Équilibre social de l'habitat

Le parc de logements se caractérise par une représentation à 98 % de la maison individuelle et de 2 % d'appartements, qui s'explique par le caractère rural de la commune.

La commune de Belflou ne possède pas de logement locatif social, mais il ne semble pas judicieux d'y promouvoir ce type de logement, compte-tenu de sa situation géographique.

#### Reconquête des logements vacants et traitement de l'habitat potentiellement indigne

Le taux de logements vacants au 01/01/2020 est de 11 % des logements ; le taux de vacance à 2 ans est de 3 % et le taux de vacance à 5 ans de 2 % (source fichiers fonciers au 01/01/2020). Le poids du logement vacant est donc très faible.

Il conviendra d'être particulièrement vigilant au parc ancien, dans la mesure où 53,20 % de celui-ci date d'avant 1946.

Au vu du contexte démographique et de la structure de la population, la commune pourrait diversifier les types de logement en favorisant davantage la production de petits logements.

Un point de vigilance devra être mis sur le risque de dégradation des conditions de logement des résidents du **parc ancien**.

## Concernant la consommation d'espace et les incidences sur les espaces agricoles ou naturels

### Bilan de la consommation d'espace

Le bureau d'études a estimé qu'entre 2011 et 2021, 0,59 ha ont été consommés pour la production de logements (p.8 du rapport de présentation).

Pour la production de logements à venir, le projet de PLU prévoit la consommation de 0,81 ha entre 2020 et 2030, dont 0,34 ha en densification du tissu urbain. La commune affiche donc un objectif de modération de la consommation d'espace naturels et agricoles en ouvrant uniquement une nouvelle zone constructible de 0,47 ha.

### Densification dans l'enveloppe urbaine

Le projet de PLU prévoit la construction de 3 nouveaux logements en densification de l'enveloppe urbaine.

Pour ces logements, la densité de logements est portée à 8,8 logements/ha.

Pourtant, concernant les communes non pôles dotées d'un assainissement collectif comme Belflou, le DOO du SCOT (p.74) fixe l'objectif d'une densité de production de logement brute minimale de 12 logements/ha. Le même document prévoit que des zones moins denses soient associées à des zones plus denses sur la commune de manière à respecter cet objectif.

### Impact sur l'activité agricole

Les habitats prévus en zone agricole sont des possibilités de réhabilitation de bâtiments existants identifiés dans le PLU. Il a été appliqué un taux de rétention de 30 % aux 13 bâtiments existants identifiés dans le PLU. Ainsi, 9 nouveaux logements peuvent être créés en milieu agricole dans l'objectif affiché par la commune de favoriser la diversification de l'activité agricole (objectif du PADD, page 6).

La commune affiche une modération de la consommation d'espaces ouverts pour la production de logements.

Néanmoins, la compatibilité des densités de production de logements avec les orientations du SCoT **devra être clairement établie** : 12 logements/ha minimum dans le cas de terrains raccordés au réseau d'assainissement collectif.

## Concernant l'eau,

### Assainissement des eaux usées

D'après le rapport de présentation (p.86) le village dispose d'une STEP de type fosse toutes eaux et d'une capacité de 50 EH, mise en service en 2004. Elle serait utilisée à 50 % de sa capacité, même si aucune donnée dans le dossier ne permet de le vérifier. Les données consultables pour l'année 2011 mentionnent une charge maximale en entrée de 17 EH (soit 34% de sa capacité).

Il est envisagé une augmentation de la population d'environ 28 personnes d'ici à 2030, ce qui porte à saturation le système actuel, mais sa capacité est suffisante.

Cette station est conforme pour 2020 au titre de la directive « eaux résiduaires urbaines » et de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015.

Les données à disposition sont très anciennes (2011). Même si la capacité maximale de la STEP ne semble pas atteinte par le projet de PLU, il conviendra malgré tout d'être attentif à la pérennité de son fonctionnement.

Le schéma d'assainissement collectif est absent. Il devra être **annexé** au PLU, conformément à la prescription 33 du DOO du SCoT.

Les secteurs d'assainissement autonome devront être précisés dans le rapport de présentation et en **annexe** du PLU.

### Eau potable

Le rapport de présentation indique (page 86) uniquement que :

- le gestionnaire du réseau est la Lyonnaise des Eaux,
- le réseau ne rencontre pas de difficultés,

Il indique en outre (p.15) que :

- la consommation par jour et par personne d'eau potable est de 130 litres,
- l'augmentation de la population prévue à l'horizon 2030 correspondrait à 3900 litres d'eau potable par jour.

Néanmoins, il n'est cependant pas précisé ni la quantité d'eau distribuée (moyenne par an et par habitant), ni si le réseau dessert en capacité suffisante les zones à urbaniser.

Comme le prévoit le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Rhône Méditerranée), la commune devra s'assurer de la disponibilité de l'eau au regard des besoins futurs et de la ressource mobilisable.

Le schéma d'adduction en eau potable doit être **annexé** au PLU.

### Eaux pluviales

Le PADD ne fixe aucun objectif en matière de gestion des eaux pluviales. Un des objectifs du SDAGE Rhône Méditerranée est de limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols. Le DOO du SCoT reprend cet objectif (prescription 34).

Or, le règlement écrit du PLU précise dans les dispositions communes à toutes les zones le nombre de places de stationnement à réaliser sans même indiquer les solutions en termes d'infiltration qui devront être mises en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols. Il est seulement fait mention de « limiter » l'imperméabilisation des sols (p.25 du règlement écrit dans les dispositions communes). Or, l'article R. 151-12 du code de l'urbanisme dispose que les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. En application de cet article, du SDAGE Rhône Méditerranée et du SCoT, le règlement écrit devra être complété dans ce sens.

Aujourd'hui, la station d'épuration communale semble en capacité d'accueillir les 28 nouveaux habitants d'ici à 2030 souhaités par la commune, mais des données devront venir étayer cette affirmation (rejets, charges entrantes, schéma directeur).

Le PLU pourra aussi utilement être complété par les données suivantes :

- part de la population raccordée à l'assainissement collectif / non collectif
- part de logements en assainissement collectif / non collectif

L'annexe sanitaire, jointe au dossier, devra comporter un plan ou schéma des réseaux d'eau et d'assainissement existants, et préciser l'emplacement de la STEP, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (R. 151-53 al. 8).

Enfin, la compatibilité avec le SDAGE, notamment sur les questions d'imperméabilisation et d'adéquation entre le besoin et la ressource en eau potable, doit être **justifiée**.

### Concernant la prévention des risques

La commune de Belflou n'est pas dotée d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et ne dispose d'aucune étude réglementaire permettant de déterminer les zones inondables de la commune. Néanmoins, une partie du territoire communal est concernée par le risque d'inondation (atlas des zones inondables réalisé par la DREAL en 2010).

La commune est également concernée par le risque inondation par remontée de nappe et par le risque inondation par ruissellement : ces informations **devront être rajoutées** au rapport de présentation du PLU.

La quasi-totalité du territoire communal est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort. Les prescriptions constructives relatives à ce risque sont dans les annexes du PLU.

Suite aux décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, la commune a été classée en zone de sismicité faible. Ce classement n'a aucune incidence sur le document d'urbanisme. La commune est également concernée par le risque de glissement de terrain, chute de bloc et potentiel de radon. Les informations relatives à ces risques sont consultables sur les sites :

<http://www.aude.gouv.fr/les-mouvements-de-terrains-effondrement-chute-de-r896.html>

<https://www.georisques.gouv.fr/>

Les prescriptions constructives dans les zones concernées par le risque d'inondation par remontée de nappe et par ruissellement devront être reprises dans **le règlement écrit du PLU**.

### Défense extérieure contre l'incendie

Le rapport de présentation est laconique sur le sujet (page 118). 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.

Le rapport de présentation devra **préciser l'état du réseau** de défense extérieure contre l'incendie.

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.

Le schéma du réseau de lutte contre l'incendie doit être **annexé** au PLU.

### Concernant les enjeux en matière de biodiversité et de paysage

La commune est soumise à évaluation environnementale dont l'avis de la MRAe devra être joint au dossier soumis à enquête publique.

M

La commune de Belflou est concernée par plusieurs zonages réglementaires et identifiés dans le rapport de présentation, soit :

- une ZNIEFF de type 2 « Collines de la Piège » qui couvre la totalité de la surface communale ;
- une Zone de Protection Spéciale (ZPS) NATURA 2000 « Piège et Collines du Lauragais » qui couvre plus de 50 % du territoire communal ;
- un Espace Naturel Sensible (ENS) « Marais de la Ganguise et Retenue de l'Estrade ».

Au sujet du respect des objectifs de gestion et de conservation du réseau Natura 2000, le rapport de présentation du document expose que :

- l'OAP « La Barthe » intègre des dispositions permettant de limiter la répartition des constructions sur le site. L'OAP en elle-même propose de situer les constructions nouvelles « dans un périmètre proche des constructions existantes ». Des mesures plus précises de distances avec les constructions existantes pourraient garantir l'économie des espaces naturels en limitant les futures constructions à des zones plus précises autour des constructions existantes.

D'une manière générale, l'aménagement d'ensemble mis en avant (p.44 du rapport de présentation) pour cette OAP devra être précisé de manière à garantir réellement l'économie des espaces imperméabilisés et maîtriser la proximité des constructions avec les berges du lac (page 46 du rapport de présentation).

Le rapport de présentation argumente l'absence de mesures compensatoires (logique ERC page 55) pour l'extension du camping en expliquant que le règlement et l'OAP encadrent strictement les constructions à venir. Cet encadrement devra être clairement explicité dans le règlement et précisé dans l'OAP.

- l'OAP « Centre Bourg » impose la conservation des haies et des plantations (page 48). Le règlement de la zone 1AU devra préciser cette obligation de préservation.

- le STECAL AB prévoit une bande tampon de 10 mètres pour isoler l'activité de loisirs et l'activité agricole. Il est conforme à la prescription P7 du SCoT (page 22).

Le PLU a bien identifié les enjeux en matière de préservation de la biodiversité et des paysages. Le règlement écrit devra être plus précis pour la préservation de ces enjeux, notamment dans les OAP Centre Bourg et La Barthe.

### Concernant la transition énergétique et les énergies renouvelables

Les services de l'État préconisent prioritairement le développement de projets photovoltaïques dans l'enveloppe urbaine bâtie (toitures ou ombrières) et à défaut dans des espaces déjà anthropisés (friches industrielles, carrières).


Les OAP pourraient préciser des principes de volumétrie et typologie du bâti qui favorisent l'architecture bioclimatique avec prise en compte de l'ensoleillement, des vents dominants et de la topographie, compacité et simplicité des formes pour limiter les déperditions d'énergie. Des règles de prospect entre constructions peuvent être mises en place de manière à préserver l'ensoleillement des habitations et ainsi améliorer leur bilan énergétique.

La commune de Belflou ne porte pas de projet de création de parc photovoltaïque.

Le PLU, et notamment le règlement et les OAP, pourrait être **complété** par des dispositions pour répondre aux attentes qualitatives en termes de transition énergétique et de paysage, en favorisant notamment l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable en toiture.

### Concernant la mise en ligne du document opposable

La mise au format informatique CNIG des documents d'urbanisme opposables par l'autorité compétente est obligatoire. Si la commune le souhaite, cette démarche permet de publier le PLU opposable sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme » ([www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)). L'opération, effectuée dans le cadre de l'approbation du document, requiert :

- 
- la conformité des pièces graphiques au standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme, suivant les spécifications techniques 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 ;
  - les fichiers dans un format géomatique standard (format « shapefile » ou « tab »). La dénomination des répertoires et des fichiers ainsi que leurs contenus doivent être conformes au standard CNIG ;
  - les fichiers de métadonnées accompagnant les lots de données indispensables pour leur intégration dans le Géoportail national. Les consignes de saisies des métadonnées font l'objet d'une documentation spécifique disponible sur le site du CNIG.

Les services de la DDTM se tiennent à 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)).

Enfin, vous trouverez en annexe 1 des remarques à prendre en compte sur le contenu du PLU.

En conclusion, au regard des documents fournis, la DDTM émet un avis **FAVORABLE** si le projet de PLU respecte les réserves suivantes :

- ▶ justifier la compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SCoT relatives aux communes non identifiées comme pôles, notamment en matière de production de logements et au regard des logements créés entre 2011 et 2021.
- ▶ justifier et étayer le respect de la densité minimale attendue de 12 logements par hectare par le SCoT et le PADD (page 12)
- ▶ développer les OAP, en y intégrant, ainsi que dans le règlement écrit, des informations opérationnelles (schéma de principe des constructions et des accès, dimension des franges végétales, nature de la végétation, encadrement des zones constructibles, maîtrise de l'imperméabilisation des sols, ...) afin de répondre aux attentes qualitatives en termes d'enjeux écologiques et de paysage notamment
- ▶ compléter l'OAP Centre Bourg et son règlement en vue de faire respecter la densité de 12 logements par hectare du SCoT
- ▶ compléter l'OAP « La Barthe » en vue de préserver les bords du lac de toute urbanisation et de regrouper l'urbanisation future autour des constructions existantes. De même, les mesures de lutte contre l'imperméabilisation des sols devront être clairement établies.
- ▶ étayer la partie relative au traitement des eaux usées et à la station d'épuration communale avec des données telles que : rejets, charges entrantes, schéma directeur, part de la population et logements raccordés à l'assainissement collectif, etc. ;
- ▶ reprendre dans le règlement (écrit et graphique) les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques que le rapport de présentation propose de créer et/ou protéger ;
- ▶ compléter l'annexe sanitaire par tous les éléments visés par les articles R.151-52 et 53 du code de l'Urbanisme, notamment les plans/schémas des réseaux EP/EU, ainsi que le schéma du réseau de lutte contre l'incendie ;
- ▶ reprendre toutes les remarques figurant en annexe dans la mesure où les différentes pièces du PLU recèlent de très nombreuses incohérences et imprécisions ;
- ▶ mettre au format CNIG le document au stade de son approbation.

## ANNEXE 1 : observations sur le dossier

M

Il ressort de l'analyse du dossier qu'il s'est avéré une différence entre le document papier transmis au service DDTM11/MAJSP et le document dématérialisé, notamment en page 58 : au sujet de l'augmentation de la quantité des déchets ménagers à collecter, le nom de la commune dont il est question dans le dossier papier est « Les Cassès » alors qu'il est bien question de Belflou dans la même page du dossier dématérialisé.

**Cette différence pourrait fragiliser la procédure en cours.**

### LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

p.7 : ajouter une légende à la carte.

p. 13 : sur la cartographie le STECAL AB relatif au développement de l'activité touristique existante n'est pas identifié comme un secteur de développement touristique. (cf orientation générale en matière de développement touristique de la page 9 du PADD).

### LE RAPPORT DE PRESENTATION

Corriger les incohérences et imprécisions suivantes :

p.6 : compléter la liste des risques auxquels la commune est exposée (retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappe et par ruissellement, glissement de terrain, chute de blocs, potentiel de radon).

p.9 : seule une partie de la légende est utilisée dans la carte reprise quasiment à l'identique en page 16.

p.15 : au sujet de l'incidence du projet sur la consommation en eau. Si une personne consomme 130 litres d'eau par jour, un accroissement de la population à 150 habitants (soit avec une population en 2018 de 125) représente donc environ 25x130l soit 3250 litres (et non 3900 litres) d'eau supplémentaire par jour (mais pas par personne).

p.16 : dans le tableau de densité des logements, il est inexact d'additionner toutes les lignes de densité du tableau lorsqu'une des lignes ne comporte justement pas de densité. Le total trouvé de 18,7 logements par hectare, bien supérieur à l'objectif du SCoT, est totalement erroné et surtout incohérent avec les orientations du PLU qui fixe une densité de 8 logts/ha en intensification et 12 logts/ha en zone AU.

De même dans le paragraphe suivant, la réduction de 50 % des surfaces ouvertes à l'urbanisation entre les deux versions du PLU tend à faire penser à une modération de l'espace consommé. Les données qui doivent être comparées sont les surfaces consommées *réellement* dans les 10 dernières années et les surfaces ouvertes dans le présent projet de PLU.

p.18 : pour respecter la densité de 12 logements par hectare, l'OAP Centre Bourg devra comporter 6 logements et non « entre 5 et 6 logements » comme mentionné.

p.19 : les secteurs d'assainissement autonome devront être détaillés.

p.27 : la dernière phrase du paragraphe « réaliser une opération globale et cohérente » doit être soit complétée soit supprimée car incomplète.

p.29 : la délimitation de la zone AB ne correspond pas à celle du règlement graphique. Mettre en cohérence les deux documents.

Dans le paragraphe « justification de la zone » : reprendre la phrase « Une localisation temporaire ... » pour l'expliciter. Dans le même paragraphe, l'implantation de bâtiments à vocation de restauration est autorisée



MH

alors que ces bâtiments ne le sont pas par le règlement écrit. Ces deux documents devront être mis en cohérence.

p.36 : la densité de 12 logements par hectare n'est pas assurée par l'OAP Centre Bourg uniquement. Cette information doit être modifiée.

p.56 : il est fait référence à une densité minimale de 15 logements par hectare pour permettre une intégration harmonieuse des constructions futures dans leur milieu. Cette densité n'a jamais été évoquée auparavant. Elle devra être mise en cohérence avec le reste des documents.

p.64 : même remarque pour remplacer « Molleville » par « Belflou » en milieu de page.

p.134 : il est question d'affiner l'analyse de la production de logements au cours des 10 dernières années, or les chiffres pris en compte couvrent la période de 2005 à aujourd'hui semble-t-il (chiffres des permis de construire fournis par la commune). Il est question d'une consommation de 0,53 hectare alors qu'en page 8 on parle de 0,59 hectare.

p.135 : ajouter une légende et une échelle de temps sur la carte.

p.136 : ajouter une échelle de temps à la carte et mettre en cohérence avec les données déjà contenues dans le rapport de présentation

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### OAP « La Barthe »

Le rapport de présentation justifie en page 19 les dispositions de l'OAP en matière de circulation, or l'OAP ne reprend pas les orientations définies dans ce domaine, ces deux documents devront être mis en cohérence.

De la même manière, les prescriptions relatives à l'artificialisation des surfaces pourraient être fixées (dernière ligne de la page 19 du rapport de présentation).

Le rapport de présentation expose ensuite (page 20 puis page 40) que l'OAP insiste sur la qualité architecturale et paysagère du site. L'OAP ne détaillant pas cet aspect, elle devra être complétée par les mesures visant à préserver les patrimoines historiques présents.

Le rapport de présentation expose (p.40 et p.55) que l'OAP limite la répartition des constructions. L'OAP devra être complétée dans ce sens.

## LE RÈGLEMENT ECRIT

De manière générale, le règlement du PLU doit favoriser le maintien des surfaces perméables (page 45 du rapport de présentation). Il devra être complété dans ce sens pour les zones urbaines, excepté en zone UA centre ancien.

p.4 : rectifier le nom de la commune dans le premier article. Dans la définition des zones à urbaniser, la zone 2AU est sans objet et inutile puisque le PLU de Belflou n'en comprend pas.

### p.6 à 16 : Lexique

Il est indiqué que les définitions du lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Il est donc inutile de définir des termes non employés par le règlement (exemple : attique, abri pour animaux, bande constructible, habitat intermédiaire, showroom, second rideau, etc) et lorsque les définitions figurent dans le lexique national, elles ne peuvent être différentes (exemple : hauteur, annexe, construction, etc).

Il est de plus inutile de reprendre les définitions existantes dans le code de l'urbanisme (exemple destination et sous destination) qui par ailleurs ont été modifiées par décret du 31 janvier 2020 et ne pas donner de définitions erronées notamment « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ».

p. 17 à 20 : Dispositions générales applicables à toutes les zones

Il est inutile de reprendre les articles du code de l'urbanisme qui restent applicables sur les territoires couverts par un PLU, la liste est par ailleurs incomplète, l'article R111-25 reste également applicable.

Le paragraphe relatif au permis de démolir est mal rédigé et/ou incomplet.

p. 21 à 25 : Dispositions communes

Il conviendra de mettre à jour la liste des destinations et sous destination en cohérence avec le code de l'urbanisme modifié par décret du 31/01/2020.

La définition des emplacements réservés est inutile dans ce PLU (p.21).

Le dernier paragraphe de la page 22 doit être supprimé de la présentation car relatif à des constructions qui n'ont pas été autorisées par le code de l'urbanisme. La vocation d'un document d'urbanisme n'est pas de régulariser des constructions non autorisées et/ou irrégulières.

La desserte par le réseau internet de toutes les constructions (p.25) ne peut être exigée par un PLU, le code de l'urbanisme dispose à l'article R151-49 que le règlement peut fixer les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement (ou assainissement non collectif).

p.26 à p.62 : Dispositions applicables aux différentes zones

Conformément à l'article R151-9 du code de l'urbanisme, le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du PADD.

Le règlement ne peut imposer un matériau, seul l'aspect peut être réglementé (exemple zone UA : la collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins sont en fonte »).

**Zone UA :**

- p.28 : les clôtures doivent être interdites en zone inondable.
- p. 29 : le paragraphe relatif à l'emprise au sol est inutile puisqu'il vise à limiter celle-ci à 100 % de la superficie totale de l'unité foncière. Il est préférable de ne pas le réglementer.

**Zone UB**

- p.32 : les clôtures doivent être interdites en zone inondable.
- p.33 : la réglementation des hauteurs des constructions n'est pas compréhensible. Il convient de la clarifier en expliquant que la hauteur de toutes les constructions est de 7,50 mètres au plus. Seules les annexes auront une hauteur maximale de 3,50 mètres.

**Zone 1AU**

- p.38 : le paragraphe relatif au respect de l'harmonie des façades existantes est inutile puisque le règlement s'applique à une zone qui ne comporte pas de constructions existantes.

**Zone 1AUL :**

- p. 41 : la définition de la hauteur des constructions figure déjà dans le lexique de début de document.

Le rapport de présentation dispose (p.27) que l'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Cet aspect devra être précisé dans le règlement écrit.

Il expose également (p.40 et p.55) que les constructions sont limitées dans leur répartition ou strictement encadrées. Le règlement devra être complété avec les éléments relatifs à ce point.

**Zone A :**

- p.44 : les clôtures doivent être interdites en zone inondable.
- p.45 : la définition d'une annexe a déjà été portée dans le lexique. La répéter est inutile.

### **STECAL AB :**

Le rapport de présentation indique en page 30 que l'implantation de bâtiments à vocation de restauration est autorisée alors que ces bâtiments ne le sont pas par le règlement écrit. Les deux documents devront être mis en cohérence.

Cette zone permet potentiellement l'accueil d'un camping avec un bâtiment de restauration. Elle aurait mérité la rédaction d'une OAP pour mettre en cohérence l'aménagement du projet.

- p. 50 : la taille de 100m<sup>2</sup> pour une construction annexe est trop importante, notamment si le bâtiment principal est à usage d'habitation. Cette limite devra être revue.
- p. 51 : La définition de la hauteur des constructions figure dans le lexique. Il est inutile de la répéter.

### **STECAL AE :**

- p.52 : il est question de constructions annexes à des bâtiments à usage d'habitation alors que les logements ne sont pas autorisés dans cette zone.

- p. 54 : La définition de la hauteur des constructions figure dans le lexique. Il est inutile de la répéter.

### **STECAL AL :**

- p. 57 : outre la redite avec le lexique, l'article devra définir les règles de hauteur des constructions (cf L151-13/3ème) .

### **Zone N :**

Compte tenu de la présence de la retenue de l'estrade dans l'emprise du territoire communale et pour traduire graphiquement l'orientation du PADD (page 7) visant à interdire l'urbanisation à proximité des zones humides à protéger, il serait préférable de créer un secteur spécifique de la zone N, indicé, correspondant à l'emprise de la retenue de l'Estrade et à ses abords. Ce secteur interdirait toute construction nouvelle.

- p. 60 : d'une manière générale, la zone N a un objectif de préservation maximale des espaces naturels. Les surfaces qui peuvent être construites dans le cadre d'annexes ou d'extensions des bâtiments à usage d'habitation semble trop importante par rapport aux objectifs de préservation affichés. Elles devront être revues.

## **LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

En référence à la trame verte et bleue du SCoT reprise en page 114 du rapport de présentation, reprendre les éléments suivants de la carte en page 7 du PADD :

- la zone de continuité écologique et le corridor à créer au Nord Est de la commune,
- le corridor de continuité écologique à créer au Sud Ouest du bourg,
- le corridor de continuité écologique à créer au Sud Est de la commune.

Compte tenu de la présence de la retenue de l'estrade dans l'emprise du territoire communale et pour traduire graphiquement l'orientation du PADD (page 7) visant à interdire l'urbanisation à proximité des zones humides à protéger, il serait préférable de créer un secteur spécifique de la zone N, indicé, correspondant à l'emprise de la retenue de l'Estrade et à ses abords. Ce secteur interdirait toute construction nouvelle. A minima, les terrains immergés au niveau de la retenue de l'estrade (lac de la Ganguise), en vert foncé sur le plan, devront être légendés. Cependant, pour ces terrains, la couleur bleue serait certainement plus lisible et compréhensible pour le public.

Le règlement écrit dispose (page 21) que le règlement graphique comporte des protections particulières pour le patrimoine végétal de l'OAP de La Barthe. Il devra être complété avec ces éléments.


LES ANNEXES RÉGLEMENTAIRES (CONFORMEMENT AUX ARTICLES R151-51 À 53)

Les schémas d'adduction d'eau et d'assainissement collectif devront être annexés au PLU. Les secteurs d'assainissement autonome devront être précisés, ainsi que l'emplacement de la station d'épuration.  
Le schéma du réseau de lutte contre l'incendie devra être annexé au PLU.

Servitude aéronautique :

Il manque la servitude aéronautique T7. Si aucun plan n'existe pour cette servitude, ses spécificités et sa présence devront être reprises dans le plan des servitudes et le tableau des SUP.

Le Directeur Départemental des Territoires  
et de la Mer



Vincent CLIGNIEZ.