

# SCoT

PAYS D'AUTAN

REUNION DE LA COMMISSION URBANISME DU 31 MAI 2007

## SYNTHESE DES DEBATS

### Personnes présentes

M. DELJARRY : Président du Syndicat mixte du SCoT  
M. FERNANDEZ : Vice-Président, en charge de la commission Urbanisme du SCoT,  
M. PARIS : délégué titulaire du SCoT  
Mme GLEIZES : déléguée titulaire du SCoT  
M. COUSINIE : délégué titulaire du SCoT  
M. VIALA : délégué titulaire du SCoT  
M. BARTHES : délégué titulaire du SCoT  
M. MARTY : délégué titulaire du SCoT  
Mme MAS : déléguée suppléante du SCoT  
M. CARRIERE : délégué titulaire du SCoT

Mme JERRIGE : CAUE  
M. MONTBRUN : DDE  
M. LEMOINE : urbanisme mairie Labruguière  
M. GATIMEL : Conseil Général  
M. DUHEM : géomètre-expert  
M. WODZYNSKI : directeur Pays d'Autan  
M. RIGOLLE : directeur aménagement CACM  
M. BLAISE : observatoire économique et social  
Mme MASQUELIN : SCoT du Pays d'Autan

## **Intervention de Mme JERRIGE, du CAUE sur la façon d'aborder un projet de lotissement :**

La création d'un lotissement nécessite un questionnement à 3 échelles différentes :

1. l'échelle du village ou du quartier urbain : la conception du lotissement permet-elle une véritable extension urbaine, en lien avec le bourg, le village, ou le quartier environnant ?
2. l'échelle du projet lui-même : la viabilisation permet-elle des déplacements tous modes (piéton, cycles, voiture...) ? Les espaces publics végétaux et minéraux répondent-ils à leur fonction sociale et paysagère ? Les abords et les entrées de ce nouveau quartier sont-ils bien aménagés ?...
3. l'échelle des parcelles, lieu d'habitation : l'implantation du bâti par rapport à la voirie et au jardin est-il bien pris en compte (création de rues, évolution des constructions sur les parcelles au gré des besoins, garantie d'une intimité suffisante pour éviter la réalisation de murs ...)

Une plaquette illustrée par de nombreux exemples « Comment aborder le projet de lotissement », réalisée par le CAUE en collaboration avec la DDE du Tarn est à la disposition des collectivités, des aménageurs et du public.

## **Présentation du projet « le clos de la Métairie Neuve » par M.MARTY, Maire du Bout du Pont de l'Arn et M.DUHEM, géomètre-expert, concepteur de ce lotissement**

Ce lotissement fait partie d'un projet de redynamisation communale. Proche du bourg, il doit contribuer au maintien de ses équipements : école, terrains de sport, salle polyvalente..., et au renforcement de la vie communale. Le terrain concerné bénéficie d'atouts paysagers importants : bords de l'Arn, haies bocagères...

2 questions se posent néanmoins :

1. le terrain est traversé par la future déviation du mazamétain
2. comment le lotissement s'intègre-t-il dans le projet communal ?

### **Sur le premier point :**

Les personnes présentes ne remettent pas en cause l'importance pour le territoire de conforter et sécuriser l'itinéraire Pays d'Autan-Méditerranée dans le futur, en réalisant, en particulier, la déviation du mazamétain. Ceci nécessite de préserver les emplacements réservés dans les PLU des communes concernées, et de les accompagner de mesures de protection contre le bruit dans l'intérêt des personnes qui seront concernées. Le PLU de Bout du Pont de l'Arn a pris cette nuisance en considération en instaurant une zone inconstructible le long de l'emprise de l'emplacement réservé.

La réalisation de la totalité du lotissement nécessite de réduire cette zone inconstructible. Il est donc soumis à l'instruction de la DDE en 2 tranches : une première tranche sur la zone actuellement constructible, une seconde qui devrait intervenir suite à la révision envisagée du PLU.

Le SCoT doit être associé à cette révision. La commission Urbanisme du SCoT aura un avis à émettre sur cette révision, avec des éléments plus précis sur les dispositions prises :

- pour protéger les futurs habitants de la nuisance de la déviation, en remplacement de ce qui est actuellement prévu au PLU de Bout du Pont de l'Arn
- pour ne pas compromettre la réalisation de la déviation

## Sur le second point

Il paraît important de clarifier le rôle des différents acteurs de la production urbaine sur le territoire

### LES MAIRES, MAITRES D'OUVRAGE DES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX

Les maires sont les maîtres d'ouvrage des documents d'urbanisme communaux. Le PLU est l'expression du projet communal. Il permet de fixer les règles de la construction dans les zones urbaines ou à urbaniser. Sur des secteurs importants, ouverts à l'urbanisation, ils peuvent réaliser des orientations d'aménagement opposables, de façon à organiser le développement urbain de façon cohérente par rapport à l'existant (pour les déplacements, les équipements, la mixité sociale, les espaces publics, la qualité environnementale...). Les projets de lotissement peuvent alors s'inscrire dans le projet communal.

### Ce qui va changer avec la réforme des autorisations d'urbanisme qui sera applicable en octobre 2007, pour les lotissements :

- Les règles du PLU ne s'apprécieront que sur la globalité du projet de lotissement. Elles ne s'appliqueront plus à l'intérieur du lotissement, à chaque parcelle (règles de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, COS ...), sauf si le règlement du PLU s'y oppose (*article R123-10-1*), pour cela, le PLU devra être modifié.
- Les dossiers de lotissement devront comprendre un « **projet architectural, urbain et paysager** ». Le législateur oblige donc les lotisseurs à décrire les conditions dans lesquelles les terrains seront aménagés par thématiques : composition urbaine, travaux, espaces collectifs, aménagements paysagers, implantation du bâti, aménagement des abords et des entrées du quartier...

### LES AMENAGEURS – LOTISSEURS

Lorsque le projet communal est clairement décrit dans le PLU, et que des orientations d'aménagement ont été réalisées et jointes aux documents réglementaires, les lotisseurs peuvent organiser un nouveau quartier de ville ou de village en lien avec son environnement. Si les orientations d'aménagement n'existent pas sur les secteurs urbains ou à urbaniser, le risque est grand que le lotisseur réalise une opération qui ne tient pas compte du voisinage, ne procède qu'à une viabilisation minimum de l'unité foncière et à un découpage parcellaire. Le lotissement devient une enclave qui peut désorganiser la structure existante et compromettre les extensions futures. Dans ces conditions, on peut s'interroger sur la qualité de la vie des habitants dans de tels quartiers, sans espaces publics, sans lieu de convivialité, sans cheminements possibles autrement qu'en voiture y compris pour des déplacements de proximité etc....

« Le volet architectural, urbain et paysager » du projet de lotissement prévu dans la réforme a été introduit pour enrayer cette tendance générale à la banalisation de la production urbaine par des opérations réalisées les unes après les autres sans lien entre elles. Aussi, les lotisseurs vont-ils devoir produire ce volet paysager avec la demande de lotissement.

## LES SERVICES INSTRUCTEURS : LA DDE

Si le volet paysager des projets de lotissement à venir est une mesure qui incitera le porteur de l'opération à réfléchir sur l'impact urbain, architectural et paysager, il génère pour le service instructeur, un complément d'analyses sur des thématiques plus ouvertes et donc plus complexes.

## LE CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) ET AUTRES PROFESSIONNELS DE L'URBANISME ET DU PAYSAGE

Le CAUE, est un organisme de conseil pour les collectivités (aménagement d'espaces publics, élaboration d'orientations d'aménagement, avis sur les opérations d'urbanisme ...), et pour les privés dans le cadre de projets de constructions individuelles ou de réhabilitations... Le CAUE fournit des conseils gratuitement, mais il peut réaliser des prestations plus poussées en étant rémunéré.

La DDE peut faire appel au CAUE pour l'aider dans l'instruction des dossiers de permis de construire ou de lotir. Le CAUE organise d'ailleurs des formations pour les élus et les instructeurs sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Les professionnels de l'urbanisme et du paysage du privé peuvent tout aussi bien fournir ces prestations, auprès d'un maire, d'un lotisseur, des services instructeurs...

Logiquement, ces professionnels devraient trouver une place de plus en plus importante dans la chaîne de production de l'urbain, avec les exigences modernes de qualité et de développement durable. Car le diagnostic montre aujourd'hui que la France est un des pays d'Europe qui a le moins recours à ces professionnels pour produire de l'urbain.

D'une manière générale, il convient que les professionnels (urbanistes-architectes-paysagistes) interviennent en amont du projet, au niveau de sa conception.

## LES MAIRES ASSOCIES POUR ELABORER LE SCOT

Le SCOT est aujourd'hui, en cours d'élaboration. Quand il sera approuvé, les documents d'urbanisme et les opérations importantes (+ de 5 000m<sup>2</sup> SHON) devront être compatibles avec les prescriptions du SCOT. Le SCOT aura la capacité de donner une sorte de « **feuille de route** » de la conception d'un projet au travers de prescriptions et de schémas explicatifs.

Pour exemple, un SCOT peut formuler les prescriptions suivantes (*extraits du document d'orientations générales du SCOT du Pays de Lorient*) :

**« ... pour veiller à la qualité de l'aménagement dans les communes et les nouveaux espaces urbanisés :**

*... il est recommandé que figurent dans les PLU, des orientations d'aménagement relatives à des secteurs à aménager. Préalablement à leur ouverture à l'urbanisation, il est recommandé que les opérations d'extension urbaine fassent l'objet d'un programme, d'un*

*schéma d'organisation et d'un plan de composition qui concourront à les concevoir comme de véritables projets de quartiers.... »*

- *une attention particulière est à apporter :*

*\* à la structuration et à la hiérarchisation du réseau viaire, prenant en compte les possibilités d'extension urbaine future (amorce de futures voies). L'intégration d'une variété d'espaces publics est à rechercher. ... L'aménagement de voies sans issue est à éviter et la réalisation de cheminements pour les piétons et vélos intégrés à un plan de déplacement communal est à prévoir...*

*\* au découpage parcellaire. Il est souhaitable de l'appuyer sur le tissu urbain existant et/ou les éléments forts du site (relief, haies, cours d'eau, chemins..)...*

*\* à l'organisation de la trame bâtie, pour qu'elle concourt à préserver l'intimité des habitants et à structurer le paysage (alignement sur rue, respect du sens de faitage...).*

**« .. pour maîtriser les déplacements à la source » :**

*\* Des plans de maillage de cheminements doux doivent être annexés aux PLU, couvrant également les zones d'urbanisation futures.*

*\* Dans les opérations d'aménagement nouvelles prévues par les PLU, la conception de la voirie et des espaces publics doivent reposer sur les principes suivants :*

- *définir un maillage hiérarchisé (de la rue principale du quartier à la venelle) prenant en compte les circulations piétonnes et vélos, et généralisant les « zones 30 »*
- *prévoir des cheminements intégrés à un plan de déplacements piétons et vélos à l'échelle du bourg, avec rabattement vers les arrêts de transports collectifs*
- *prendre en compte les éventuelles extensions urbaines futures (amorce des futures voies prévues)*

Le SCoT du Pays d'Autan entre en phase d'élaboration du PADD et de déclinaisons de prescriptions possibles pour mettre en oeuvre le projet de territoire.

Un des enjeux mis en évidence au cours de cette commission, dans le cadre de l'examen du projet de lotissement de Bout du Pont de l'Arn, est bien celui de **la qualité de la production urbaine, aujourd'hui, sur le territoire du SCoT**. Aussi, d'autres réunions sont appelées à être organisées, afin d'élaborer la feuille de route que nous nous donnerons sur ce thème.

### **Présentation des modifications des PLU de Castres et de Labruguière**

Ces modifications sont prévues essentiellement dans le but d'intégrer l'évolution de projets de ZAC portées par la CACM : les ZAC du Causse et de l'Ecosite.

Sur Labruguière, les modifications portent sur :

- la ZAC Ecosite : modification de zonage et intégration d'orientations d'aménagement relatives aux tracés de voirie, à la localisation des espaces verts et ouvrages hydrauliques, à l'orientation des façades et aux emprises constructibles du sous-secteur AUXE3b.
- la ZAC du Causse : modification du zonage dans le cadre de son extension
- autres : adaptation du règlement de la zone AUh pour pouvoir construire sur de petites parcelles aux abords des hameaux, déclassement de la zone UX de la Sigoure en AUX, modification d'une orientation d'aménagement.

Sur Castres, les modifications portent sur :

- la ZAC du Causse : modification du zonage dans le cadre de son extension
- Voie Urbaine Nord : suppression d'un emplacement réservé

Le Président

Le Vice-Président

Jean-Louis DELJARRY

Sylvain FERNANDEZ