

**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS COMMUNE DE CASTELNAU DE LEVIS

REVISION DU P.O.S. EN PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU APPROUVE

PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 23/03/2017

LE PRESIDENT : M. PHILIPPE BONNECARRERE

**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS

REVISION DU P.O.S. EN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CASTELNAU DE LEVIS

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Communautaire en date du 23/03/2017*

Le Président : M. Philippe BONNECARRERE

1. PIECES ADMINISTRATIVES

**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS

REVISION DU P.O.S. EN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CASTELNAU DE LEVIS

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Communautaire en date du 23/03/2017*

Le Président : M. Philippe BONNECARRERE

1.1 DELIBERATIONS

Département du TARN
Commune de
CASTELNAU DE LEVIS

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
26/11/2012

L'an deux mil douze, le vingt six novembre à dix huit heures trente, les membres du Conseil Municipal se sont réunis dans la salle de la Mairie, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, Robert GAUTHIER, le vingt novembre deux mil douze.

Etaient présents : Mesdames, BARBARA France, COMPAN Arlette, DARJ Isabelle, HOLMIERE Marie-Jeanne, LACOMBE Marie-Thérèse, PROUST Françoise, SAUNAL Odette, VABRE Marie-Claude. Messieurs COLLADO François, COURPET Jean-François, COURTAY Alain, DELHEURE Patrice, GAUTHIER Robert, PEPIN Hervé, VIVIANI Franck.

Excusés : CADILLAC Sébastien, CAMEL Jean-Luc, LAZO Jean-Marie, LELONG Paul,

Absents : /

Date de convocation : 20 novembre 2012

Secrétaire de séance : Françoise PROUST

Nombres de membres :

En exercice : 19 Présents : 15 Votants : 15

08-04-2012 Prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) qui sera mis en forme de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) Approbation des objectifs poursuivis ; Précision des modalités de concertation en application de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants, et notamment son article L. 123.6 relatif aux modalités de prescription

Vu l'article L. 300.2 du code de l'urbanisme, concernant les modalités de concertation

Il est rappelé au Conseil Municipal que les lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 expriment une volonté de rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace.

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) dans sa forme actuelle disparaît et est remplacé par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) qui précise toujours le droit des sols mais joue dorénavant le rôle de véritable plan d'urbanisme.

A la différence des POS qui se limitaient à préciser le droit des sols en appliquant souvent des règles de densité et de taille de terrains contradictoires avec l'objectif d'utilisation économe du sol, le PLU n'est pas un simple partage de terrains en secteur. C'est un document de planification urbaine, à la fois stratégique, opérationnel et prospectif qui définit les grandes orientations d'une commune pour l'avenir dans un souci de développement durable. Il doit répondre aux besoins des populations actuelles et sans conséquences négatives pour les générations futures ; il prévoit, dessine et organise la ville de demain à travers un projet de territoire.

Ces objectifs sont exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui constitue la nouveauté essentielle entre le contenu du POS et celui du PLU. En effet, les POS prenaient bien moins en compte les principes du développement durable et la protection des espaces naturels que ne le font les PLU.

Monsieur le Maire précise que le POS approuvé le 11 décembre 2001 modifié le 11 octobre 2010 ne correspond donc plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune et nécessite une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal

Afin de doter la commune de Castelnau de Lévis d'un document d'urbanisme conforme au contexte législatif en vigueur et compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.) du Grand Albigeois approuvé le 12 juillet 2011 par le Conseil Syndical du S.C.O.T., il s'avère aujourd'hui nécessaire de procéder à une révision du P.O.S et à sa transformation en P.L.U document constituant non seulement un projet de territoire, mais aussi un véritable projet de vie à partager.

Cette révision du document d'urbanisme est également l'occasion de fixer des orientations en matière d'aménagement et de développement durable du territoire. Les objectifs définis sont les suivants :

Habitat / urbanisation

- Maîtriser la consommation d'espace, l'évolution démographique de la commune et l'étalement urbain.
- Favoriser un développement urbain équilibré et maîtrisé / Permettre à la collectivité de maîtriser quantitativement et qualitativement les formes de son développement urbain.
- Encourager la diversité de l'habitat, privilégier la mixité urbaine et sociale.
- Conforter et valoriser le centre-village afin de lui redonner une meilleure lisibilité et une identité.
- Recomposer le tissu urbain, redéfinir l'affectation des sols sur l'ensemble du territoire.
- Prendre en compte les besoins liés aux équipements collectifs futurs.

Environnement / cadre de vie / développement durable

- Protéger et valoriser les espaces naturels les plus sensibles.
- Préserver l'activité agricole.
- Préserver et remettre en état les continuités écologiques.
- Concourir à un développement urbain respectueux de l'environnement et du cadre de vie.
- Respecter les objectifs du développement durable.
- Identifier et tenir compte des éléments remarquables du patrimoine bâti et naturel.
- Favoriser la qualité architecturale.

Transports

- Améliorer l'organisation des différentes formes et échelles de déplacement.
- Améliorer l'accessibilité du territoire en diversifiant les modes de transport alternatifs à la voiture, en développant les liaisons douces.
- Sécuriser les déplacements.

Economie

- Garantir le maintien des activités présentes.
- Compléter et accompagner l'offre commerciale et de service.

Prise en compte des objectifs supra-communaux

- Mise en compatibilité avec le SCOT et ses déclinaisons (PLH, futur PDU), les projets d'agglomérations.

Considérant que le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2001 modifié le 11 octobre 2010

- **qu'il y a lieu** de mettre en révision le Plan d'Occupation des Sols pour une mise en forme de Plan Local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L.123-13 et L.123-6 du code de l'urbanisme ;

- **qu'il y a lieu** d'approuver les objectifs poursuivis et de préciser les modalités de concertation en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, conformément aux articles L.123-13 et L.123-6 du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

1 - de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols pour une mise en forme de Plan Local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions des articles L.123-13 et L.123-6 du code de l'urbanisme.

2 – d'approuver les objectifs poursuivis à savoir :

- assurer un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- assurer un développement cohérent et maîtrisé de la commune,
- favoriser la diversité des fonctions urbaines et de la mixité dans l'habitat,
- promouvoir un développement durable du territoire communal, en valorisant le paysage, les espaces publics, les zones naturelles, ...
- prendre en compte l'environnement en particulier au travers de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques

3 – d'ouvrir la concertation associant la population, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, selon les modalités suivantes :
Exposition des éléments au Public :

- Registre d'observation ouvert au Public
- Registre d'information de la Commune
- Eléments d'étude mis à disposition en Mairie
- 1 ou plusieurs réunions publiques

La concertation prend fin dès que son bilan est établi par délibération du conseil municipal, soit au plus tard, au moment de l'arrêt du projet de révision du POS.

4 - que :

• **le débat**, au sein du conseil municipal, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, en application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, aura lieu ultérieurement.

• **l'Etat**, en application de l'article L.123-7 du code de l'urbanisme, sera associé à l'élaboration du projet de révision du P.O.S.;

• **les personnes publiques**, autres que l'Etat, mentionnées aux articles L.123-6 et L.123-8 du code de l'urbanisme, seront consultées à leur demande au cours du projet de révision du P.O.S.;

• **Monsieur le Maire** peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et des déplacements ;

• **les associations** mentionnées à l'article L.121-5 du code de l'urbanisme, seront consultées à leur demande et pourront avoir accès au projet de révision dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi n° 78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'amélioration des relations entre l'administration et le public;

5 - de demander conformément à l'article L.121-7 du code de l'urbanisme que les services de l'Etat soient mis à disposition de la commune pour assurer la conduite de la procédure de révision du P.O.S.;

6 - de donner

- **tous pouvoirs** au maire pour choisir le (ou les) organisme(s) chargé(s) de la réalisation de la révision;

- **autorisation au maire** pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à l'élaboration de la révision;

7 - de solliciter de l'Etat, conformément au décret n° 83.1122 du 22 décembre 1983 et à l'article L.121-7 du code de l'urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune

pour couvrir les frais matériels, d'études et de publication nécessaires à la révision du P.O.S. comprenant notamment le diagnostic foncier rural et agricole ;

8 - dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Conformément aux articles L.123-13 et L.123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée au(x):

- Préfète d'Albi,
- président du conseil régional ;
- président du conseil général ;
- président de l'établissement public chargé du SCOT;
- président de la communauté d'agglomération concernée;
- président de la chambre de commerce et d'industrie;
- président de la chambre de métiers;
- président de la chambre d'agriculture;
- président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains ;
- directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière

- maires des communes limitrophes
 - présidents des établissements publics voisins
- } pour information

La présente délibération est affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. (art. R.123-25 cu)

La délibération est en outre publiée :

au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3500 habitants et plus.

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué

Le Maire,

Robert Gauthier

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture du Tarn le
et publication ou notification le



PREFECTURE DU TARN
20 DEC. 2012

Département du TARN
Commune de
CASTELNAU DE LEVIS

Extrait du registre
des Délibérations
du Conseil Municipal
Du 30/11/2015

L'an deux mil quinze, le trente novembre à dix-huit heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal se sont réunis dans la salle de la Mairie, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, Robert GAUTHIER, le vingt-quatre novembre deux mil quinze.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : France BARBARA, François COLLADO, Arlette COMPAN, Jean-François COURPET, Alain COURTY, Isabelle DARJ, Patrice DELHEURE, Robert GAUTHIER, Marie-Thérèse LACOMBE, Jean-Marie LAZO, Jean-Pierre PAULHE, Hervé PÉPIN, Françoise PROUST, Audrey ROUFFIAC, Emmanuelle ROYER, Odette SAUNAL, David TARDIEU, Marie-Claude VABRE, Sébastien VITALI.
Formant la majorité des membres en exercice.

Absent - Excusé : Patrice DELHEURE.

Nombre de présents : 18

Date de convocation : 24 novembre 2015

Secrétaire de séance : Françoise PROUST

Nombres de membres :

En exercice : 19	Présents : 18	Votants : 18
------------------	---------------	--------------

02_04_2015 : Examen et validation du PLU :

Bilan de la concertation

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du 26/11/2012 le conseil municipal a ouvert la concertation auprès de la population tout au long de la réflexion jusqu'à la mise en forme du projet du plan local d'urbanisme. Cette délibération précise notamment les modalités de la concertation.

La concertation avec la population s'est déroulée de la façon suivante :

- Le diagnostic du territoire et le PADD ont été mis à disposition de la population dès leur réalisation, en mairie.
- L'information de la population a été réalisée par affichage (2 panneaux sur le diagnostic et 1 panneau sur le PADD) en mairie.
- Deux articles ont été insérés dans le bulletin municipal à la suite de la réalisation du PADD et avant l'arrêt du projet du PLU.
- Une réunion publique a eu lieu à la salle des fêtes le 27/11/2014 pour présenter le diagnostic et le PADD à la population
- Une réunion publique a eu lieu à la salle des fêtes le 17/11/2015 pour présenter le projet de PLU à la population.
- Un registre a été mis à disposition du public dès le lancement de l'étude d'élaboration du PLU afin de collecter les observations.

Monsieur le Maire présente les observations formulées (écrites ou orales) lors de la concertation.

Une seule observation a été consignée sur le registre accompagnée d'un courrier:

-M. PAGES Laurette : Une demande de constructibilité à France.

La parcelle demandée conduirait à créer un étalement urbain le long de la voie, la parcelle n'est pas desservie par l'eau potable. Cette extension de zone constructible n'est donc pas retenue.

En conclusion, Monsieur le Maire propose au conseil municipal de valider le bilan de la concertation

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Le conseil municipal

Vu le code de l'urbanisme;

Vu la délibération du 26/11/2012 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, ouvrant la concertation et précisant les modalités de la concertation;

Vu les modalités de concertations effectuées conformément à la délibération de la prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme;

Vu le débat au sein du conseil municipal du 06/07/2015, portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable;

Vu l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas du 05/06/2015 ;

Vu le projet de PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement écrit, le règlement graphique et les annexes ;

Considérant que les résultats de la concertation sont pris en compte dans le projet de plan local d'urbanisme ;

Le projet de PLU est présenté au conseil municipal.

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux personnes qui ont demandé à être consultées,

Le projet de PLU est adopté par 0 vote contre, 0 abstention et 18 vote pour.

Tire le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur le Maire et décide de clore la concertation ;

Arrête le projet de PLU de la commune de Castelnau de Lévis tel qu'il est annexé à la présente ;

Dit que le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures d'ouverture du public,

Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois,

Précise que le projet de PLU sera communiqué pour avis : à l'ensemble des personnes publiques qui ont demandé à être consultées ainsi qu'aux communes limitrophes et d'établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés suivants :

- Préfet ,
- président du conseil régional
- président du conseil général
- président de la communauté d'agglomération en charge du PLH, du SCOT, du PCET et du PDU
- président de la chambre de commerce et d'industrie
- président de la chambre de métiers
- président de la chambre d'agriculture
- directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière
- directeur de l'INAO
- maires des communes limitrophes

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Envoyé en préfecture le 15/01/2016

Recu en préfecture le 15/01/2016

Affiché le 15/01/2016
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE
ID : 081-218100634-20151130-02_04_2015-DE

Les personnes publiques auront trois mois à la transmission du dossier pour formuler leur avis.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le *Préfet*.

Après avoir entendu l'exposé du Maire :

Confirme que la concertation relative au projet de PLU s'est déroulée conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, et aux modalités mentionnées dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme

Le Maire,

Robert Gauthier



Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture du Tarn le
et publication ou notification le

Département du TARN
Commune de
CASTELNAU DE LEVIS

Extrait du registre
des Délibérations
du Conseil Municipal
Du 06/07/2015

L'an deux mil quinze, le six juillet deux à dix-huit heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal se sont réunis dans la salle de la Mairie, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, Robert GAUTHIER, le trente juin deux mil quinze.

Etaient présents : Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : François COLLADO, Arlette COMPAN, Jean-François COURPET, Alain COURTY, Isabelle DARJ, Robert GAUTHIER, Marie-Thérèse LACOMBE, Jean-Marie LAZO, Hervé PÉPIN, Françoise PROUST, Audrey ROUFFIAC, Emmanuelle ROYER, Odette SAUNAL, David TARDIEU, Marie-Claude VABRE, Sébastien VITALI.
Formant la majorité des membres en exercice.

Excusés : France BARBARA, Patrice DELHEURE, Jean-Pierre PAULHE

Nombre de présents : 16

Date de convocation : 30 juin 2015

Secrétaire de séance : Françoise PROUST

Nombres de membres :

En exercice : 19

Présents : 16

Votants : 16

02 02 2015 Révision du PLU ; examen du PADD modifié :

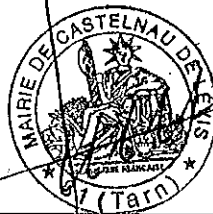
Les Modifications sont exposées par Monsieur le Maire après présentation du PADD modifié et d'une note de synthèse établie par le bureau d'étude :

- 1- La prise en compte du développement urbain sur une durée de 10 ans
- 2- La protection des haies et des cours d'eau : la nouvelle rédaction n'apporte pas de remarque particulière

Après discussions et débats, il y a un accord sur la nouvelle présentation du PADD.

Le Maire,

Robert Gauthier



Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture du Tarn le
et publication ou notification le



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU TARN

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

COURRIER ARRIVÉ LE 03/04/2017

8 - JUIN 2015

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Service Connaissances Évaluation Climat

Tel : 05 61 58 55 34

Courriel : autorite-environnementale.dreal-midi-pyrenees@developpement-durable.gouv.fr

Réf. : MLJ-SS-512-81-CastelnauLévisPLUNotif

Toulouse, le

05 JUIN 2015

Le directeur régional

à

Commune de Castelnau-de-Lévis
Mairie
Rue Sicard-Alaman
81150 CASTELNAU-DE-LÉVIS

**Objet : dossier de demande d'examen au cas par cas n°F07315D0670
notification de décision de dispense d'évaluation environnementale**

En application de l'article R121-14-1 du Code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joint la décision de l'Autorité environnementale concernant le dossier suivant :

Personne publique responsable du plan : Commune de Castelnau-de-Lévis

Intitulé du plan : Élaboration du PLU

Localisation : CASTELNAU-DE-LÉVIS (81)

Je vous informe que cette décision sera mise en ligne sur le site internet de la DREAL Midi-Pyrénées (<http://www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr/> - rubrique : Évaluation environnementale / Avis de l'Autorité environnementale).

Conformément à l'article R.121-14-1-V du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, mise à disposition du public.

Vous mentionnez dans le dossier une procédure en cours, concernant la modification du zonage d'assainissement. Je vous rappelle que, selon l'article R.122-17 du Code de l'environnement, cette modification devra faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas (cf fiche jointe).

Pour le préfet du Tarn
Autorité environnementale

et par délégation,
Le directeur régional

La chef du service Connaissances
Évaluation - Climat


Sylvie DUFOUR

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Service Connaissances Évaluation Climat

Toulouse, le

05 JUN 2015

Courriel : autorite-environnementale.dreal-midi-pyrenees@developpement-durable.gouv.fr

Réf. : MLJ-SS-512-81-CastelnauLévisPLUArrêté

ARRETE n°A07315D0670
portant décision de dispense d'une évaluation environnementale en application de l'article
R121-14-1 du Code de l'urbanisme

Le préfet du Tarn, en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement, en application de l'article R121-14-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R 121-14-1 et suivants ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

Personne publique responsable du plan : Commune de Castelnau-de-Lévis

Intitulé du plan : Élaboration du PLU

Localisation : CASTELNAU-DE-LÉVIS (81)

reçue le 10 avril 2015 et considérée comme complète le même jour ;

Vu l'arrêté du préfet du Tarn en date du 1^{er} septembre 2014 portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé, en date du 27 avril 2015 ;

Considérant que la commune de Castelnau de Lévis (1 543 habitants en 2011, évolution démographique annuelle de 0,3 % de 1999 à 2010) prévoit :

- la révision de son plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme pour répondre à ses objectifs de développement et prendre en compte le SCoT du Grand Albigeois ;
- d'accueillir 110 nouveaux habitants (soit +1% par an) et construire 77 logements d'ici 2021 ;
- d'ouvrir à l'urbanisation 15 ha à vocation d'habitat principalement dans le village, mais aussi dans les secteurs d'habitat diffus disposants de dents creuses, en respectant les objectifs du SCoT ;

Considérant que les secteurs destinés à être urbanisés sont localisés en dehors de zones répertoriées à enjeux écologiques ou paysagers et qu'ils ne semblent pas remettre en cause les continuités écologiques à maintenir ou renforcer ;

Considérant que les impacts potentiels du plan sur l'environnement sont réduits par le projet d'aménagement qui prévoit :

- la réduction de la consommation foncière : 1 000 m² par parcelle en moyenne comparés aux 2 800 m² par parcelle de la dernière décennie ;

- la réduction de 80 % de la superficie constructible par rapport au document en vigueur : 15 ha comparés aux 73 ha actuellement disponibles ;
- la préservation des espaces naturels, affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), à travers la préservation du réseau de haies, des boisements et des ripisylves ;

Arrête

Article 1er

Le projet d'élaboration du PLU porté par la commune de Castelnau-de-Lévis n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de l'article R121-14 du Code de l'urbanisme.

Article 2

Le présent arrêté est notifié à la personne publique responsable du plan, il sera également publié sur le site Internet de la DREAL Midi-Pyrénées (<http://www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr/> - rubrique : Évaluation environnementale / Avis de l'Autorité environnementale).

Article 3

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif (gracieux ou hiérarchique), ainsi que d'un recours contentieux.

Le recours gracieux doit être formé dans le délai de **deux mois**. Il a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux et doit être adressé à Monsieur le DREAL Midi-Pyrénées - cité administrative, 1 rue de la cité administrative - CS 80002, 31074 Toulouse cedex 9.

Le recours hiérarchique doit être formé dans le délai de **deux mois**. Il a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux et doit être adressé à Madame la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Grande arche, Tour Pascal A et B, 92055 La Défense cedex.

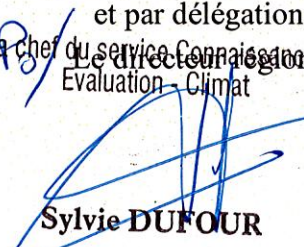
Le recours contentieux doit être formé dans le délai de **deux mois** à compter de la notification / publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique. Il doit être adressé au tribunal administratif de Toulouse - 68 rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse cedex 07.

Article 4

Le préfet du Tarn, ainsi que les agents placés sous son autorité, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet du Tarn
Autorité environnementale
et par délégation,

La chef du service Connaissance
Évaluation - Climat


Sylvie DUFOUR

**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS

REVISION DU P.O.S. EN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CASTELNAU DE LEVIS

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Communautaire en date du 23/03/2017*

Le Président : M. Philippe BONNECARRERE

1.2 COMPTES RENDUS DES REUNIONS

Compte rendu de la réunion du 18/11/2013

Elaboration des P.L.U de Castelnau de Lévis (81)

Objet : Lancement

Présents et excusés : cf. feuille de présence

1. PRESENTATION

La réunion débute par la mise au point des pièces administratives du marché.

M. Coutelet présente les éléments du Porter à Connaissance et les enjeux de l'état.

M. Charruyer présente la méthodologie :

Phase 1 diagnostic :

-diagnostic agricole

Diagnostic territorial

Phase 2 PADD

Phase 3 PLU minute

Phase 4 PLU arrêt

Phase 5 PLU enquête

Phase 6 PLU approbation

2. CONCERTATION

M. Charruyer transmet à M. le Maire un registre à mettre à disposition du public.

Le site internet pourra être utilisé pour diffuser les plaquettes d'information.

3. PROCHAINS RENDEZ-VOUS

M. Charruyer présente le calendrier prévisionnel de la première phase :

-réunion de collecte des données avec les agriculteurs le 16/12/2013

-réunion de présentation avec les agriculteurs le 30/01/2014

-réunion de présentation du diagnostic en commission le 14/04/2014

-réunion de présentation du diagnostic aux PPA le 21/04/2014

FEUILLE DE PRESENCE

Commune de Castelnau de Levis

Objet de la réunion :
Levée en route 27 de PCU

Date: 18/11/2013

Excusés :

[illegible]

Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

Compte rendu de la réunion du 25 avril 2014

Révision du POS en P.L.U de Castelnau de Lévis (81)

Objet : Présentation du diagnostic aux PPA

Présents et excusés : cf. feuille de présence

1. PRESENTATION

Le bureau d'études URBA2D, représenté par M. Sébastien Charruyer, a présenté le diagnostic agricole et foncier et le diagnostic du territoire comprenant :

- l'analyse de l'état initial de l'environnementale et paysagère
- les données statistiques (en termes de démographie, d'économie, de logement, de déplacement d'urbanisation etc.)
- la synthèse cartographique des contraintes agricoles, réseaux servitudes d'utilité publique.

Ce diagnostic permet de dégager les enjeux en matière d'urbanisme. Ces derniers serviront à préciser les « Orientations Générales » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Le diagnostic servira de base à la rédaction du rapport de présentation. Il sera complété par les justifications et l'incidence du PLU sur l'environnement.

Les constats et enjeux du diagnostic du territoire sont synthétisés sur le diaporama et cartographiés sur les documents présentés en réunion, et joints à ce compte rendu.

M. Charruyer précise qu'il est en attente des données sur les sites archéologiques et sur les ruptures de continuités écologiques identifiées sur la commune par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence écologique). Le Service Régional de l'Archéologie va prochainement transmettre la liste et la localisation des différents sites recensés sur le territoire.

Le dossier sera transmis aux PPA sur CD afin de recueillir les observations de chacun des services.

M. Raysséguier (C2A) indique que le SCOT est mis en révision. Il indique que l'INSEE prévoit une croissance démographique de 22% à l'horizon 2040 soit 0,6% par an pour l'aire urbaine d'Albi et que le projet doit prendre en compte cette donnée.

M. Coutelet (DDT) précise que la DDT fera ses observations à partir du dossier.

Le Lieutenant Caron (SDIS) précise que le relevé des dispositifs de lutte contre les incendies mentionne 13 bornes d'incendie et 10 points d'aspiration. 2 bornes ont un débit nettement insuffisant (La Mouline et village ancien) et celle de la maison de retraite est juste en dessous des normes

2. CONCERTATION

M. Charruyer fournira des panneaux à afficher en mairie. Le rapport sera également mis à disposition du public. Une annonce sera réalisée via le site internet et le bulletin municipal.

3. PROCHAINS RENDEZ-VOUS

Une réunion de travail en comité de pilotage est prévue le mardi 3 juin 2014 à 14h afin de faire le point sur les observations du diagnostic et définir le projet de territoire.

25 avril 2014

NOM.

FONCTION.

Jean-Luc COUTELET

DDT 81.

Dominique RASSEGUER

SCOT G.A.

Jean-Pierre PAULHE

Conseiller Municipal

Odette SAUNIER

Conseiller Municipal

Robert GOUTIER

Maire

Alain COURTET

adjoint

François COLLADO

Conseiller municipal

Catherine NOURQUE de
NANDIARGUES

STAP 81

LTN CARON Remy

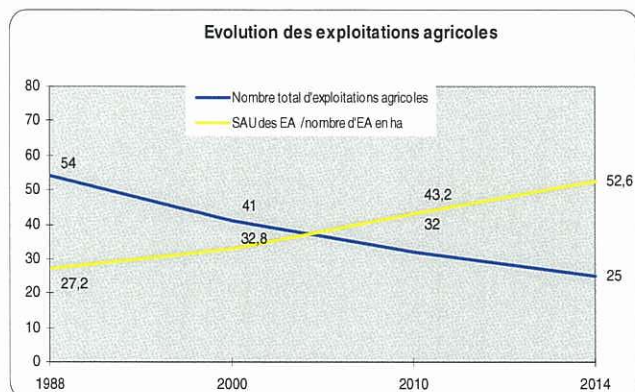
SDIS 81

CHARRUYER Sébastien

URBARD

1 Évolution du nombre d'exploitations

En 14 ans, 16 structures ont disparu (39%).



• En 2014, 53 exploitations agricoles exploitent sur la commune dont :

- 25 ont leur siège sur la commune
- 28 ont leur siège hors de la commune (dont 5 sur Sainte Croix, 6 sur Labastide de Lévis et 3 sont sur Bernac).

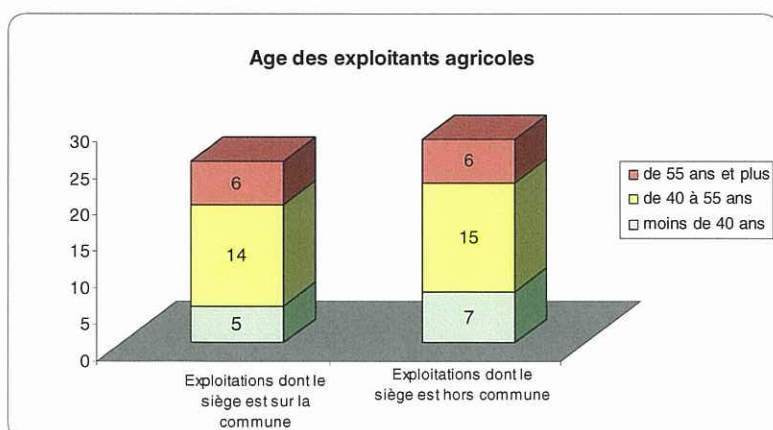
• 2 retraités actifs et 8 doubles actifs qui ont leur siège sur la commune

• 1 retraité actif et 2 doubles actifs qui ont leur siège hors de la commune

=> 23 exploitations professionnelles qui ont leur siège sur la commune et 25 qui ont leur siège en dehors de la commune.

Étude agricole et Foncière - Commune de Castelnau de Lévis

2 Moyenne d'âge des 25 chefs d'exploitation en 2014



- Les moins de 40 ans sont minoritaires: 20 %
- Forte représentativité des 40-54 ans : 56 %
- Mêmes proportions pour les exploitations dont le siège est en dehors de la commune

Les perspectives d'évolution

6 agriculteurs de plus de 55 ans sur la commune :

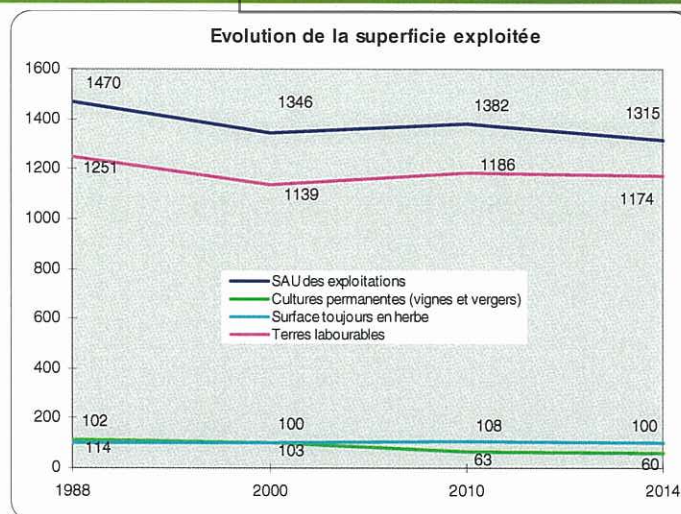
- 3 ont une succession assurée,
- 1 a une succession incertaine.
- 2 n'ont pas de succession,

3 exploitations susceptibles de disparaître d'ici 5 à 10 ans (12%) : mobilité foncière de 79 ha soit 5% de la SAU communale.

Les sites d'exploitation et l'âge des exploitants figurent sur la carte ci-contre.

3 Évolution de la SAU

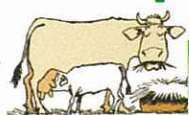
- SAU communale en 2014 = 1502 ha (70 % du territoire qui couvre 2142 ha)
- SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune : **1111 ha soit 74% de la SAU communale**
- SAU des exploitations ayant leur siège sur une autre commune : **391 ha soit 26% de la SAU communale**



SAU moyenne sur Castelnau de Lévis des exploitations dont le siège est sur la commune est de 44 ha contre 14 ha pour les exploitations dont le siège est hors commune

Stabilité des surfaces en vigne qui représentent 5,3% de la SAU des exploitations

4 Les productions agricoles des 25 sites d'exploitation



7 exploitations en polyculture élevage dont 2 avec de la vigne

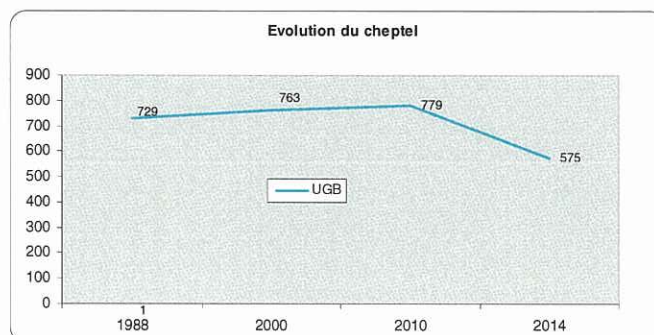


10 exploitations en polyculture



4 exploitations en polyculture et vigne

2 exploitations Productions spécialisées (chien, chevaux)



5 exploitations dont le siège est en dehors de la commune utilisent des bâtiments sur Castelnau de Lévis

2 exploitations vergers et maraîchage dominants

5 Les zones agricoles sur la commune

- Vignoble dominant au Nord Ouest de la commune (cf carte des cultures dominantes par îlot).
- Polyculture et élevage dans les vallées secondaires
- Exploitations dispersées sur l'ensemble du territoire.
- Les 25 exploitations sont implantées en dehors des espaces urbanisés, mais une exploitation d'élevage est très proche des habitations (Les Pradelles).
- Surfaces drainées : Les drainages sont tous ponctuels (mouillères)
- Surfaces en plan d'épandage : 565 ha soit 37,6% de la SAU communale
- Surfaces irrigables : 166 ha soit 11% de la SAU communale
- Surfaces en fermage : 618 ha soit 41% de la SAU communale
- Zones AOC Roquefort concernent 456,88 ha au Nord de la commune
- Zones AOC Gaillac concernent 564,66 ha

Les zones AOC sont localisées sur la carte de synthèse agricole. Les zones irriguées et d'épandage figurent sur les cartes spécifiques.

URBA2D ZA de Roumagnac 81600 Gaillac 05.63.41.18.43 sebastien.charruyer@urba2d.com



6 Les bâtiments agricoles

- 2 bâtiment d'élevage en Installation Classée (1 bovin viande, 1 canin);
- 8 bâtiments d'élevage relevant du Règlement Sanitaire Départemental (6 bovins, 2 équidés);
- 1 chais

Les bâtiments agricoles et périmètres de réciprocités ainsi que les tiers sont localisés sur la carte de synthèse agricole.

7 Les projets de développement identifiés

14 projets recensés à court ou moyen terme :

- 1 bâtiment d'élevage à Bonnet
- 1 mise aux normes à Pradelles
- 1 extension d'un stockage à Bel air
- 5 création d'un stockage à La Clarié La Rivière, La Ravailhé, La Mailhourie et Signals
- 1 élevage plein air à La Plaine
- 1 serre et élevage plein air au sud du village
- 1 box et manège
- 3 logements agriculteurs La Ravailhé, La Turquie, Les Grèzes

URBA2D ZA de Roumagnac 81600 Gaillac 05.63.41.18.43 sebastien.charruyer@urba2d.com



8 Synthèse des enjeux

■ Prendre en compte :

- les règles de réciprocité afin de ne pas bloquer les exploitations d'élevage;
- les projets agricoles afin de développer les structures agricoles;
- les zones d'épandage afin de limiter les conflits de voisinage;

■ Protéger :

- les terres de la plaine alluviale (irrigable) propice au développement du maraîchage et des vergers;
- les terres irriguées afin de permettre la diversification des productions végétales;
- les zones AOC sur les coteaux en limitant l'urbanisation.

■ **Limiter** l'urbanisation en dehors du village afin de préserver les terres cultivées et prendre en compte une desserte routière souvent inadaptée;

■ **Permettre** une évolution du bâti (changement de destination) en dehors des périmètres de réciprocité agricole.



Avril 2014

Révision du POS en PLU

Le contexte local

Constat

- Castelnau de Lévis compte 1543 habitants au recensement de 2011 pour 2142 ha. Sa densité moyenne de population est de 72 habitants au km².
- Elle se situe à 5 mn à l'ouest d'Albi.
- Elle appartient à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois (17 communes, 83821 habitants en 2011).
 - PLH approuvé le 2 octobre 2007, modifié par délibération du 26 mars 2013 (révision prévue en 2014).
 - SCOT approuvé en date du 12 juillet 2011 mis en révision
 - PCET approuvé en date du 15 octobre 2013
 - PDU volontaire engagé en date du 30 mars 2010

Enjeux

- Commune au caractère rural bien affirmé à conserver.
- Une desserte à proximité des bassins d'emploi d'Albi et de Gaillac.
- Le PLU doit être compatible avec le PLH, le SCOT et le PDU.
- Le PLU doit prendre en compte le PCET

Constat

- Relief vallonné (point culminant à 282 mètres au Nord Est et point le plus bas à 148 mètres au Sud Ouest).
- Molasse calcaire et colluvions de pente dominantes sur les coteaux, alluvions dans la vallée.
- Masses d'eau souterraines contaminées (nitrates et pesticides)
- Castelnau de Lévis est classé en zone sensible à l'eutrophisation et en zone vulnérable au lessivage des nitrates
- Le réseau hydrographique est représenté par le Tarn (contrat de rivière engagé) ainsi que 5 ruisseaux:
-Jussens - Luzert - Moulines - Bigar - Pisse-vieille
- Risques liés aux argiles pour les constructions : faible dans la vallée et moyen sur les coteaux.
- Risque d'inondation (PPRI sur le Tarn en cours d'étude) : avec enjeu humain.
- Risque d'effondrement des berges (PPR approuvé)
- Risque de remontée de nappe important au niveau du Tarn.

Enjeux

- Une topographie qui influe directement sur l'implantation de l'urbanisation à prendre en compte.
- Des points de vue intéressants sur les paysages lointains (Tour, crêtes).
- PPRI en cours d'étude à prendre en compte.
- Des risques d'effondrement des berges et de remontée de nappe à intégrer.
- Compatibilité du PLU avec le SDAGE Adour Garonne

Un milieu naturel de qualité

Constat

- Peu d'espaces boisés, localisés dans les vallées secondaires et sur des terrains pentus.
- Une diversité environnementale (ripisylves, haies, bois...) qui contribue à la qualité du cadre de vie.
- Des paysages naturels de qualité composés de 4 grandes entités :
-Collines agricoles et viticoles
-Vallées secondaires
-Plaine alluviale
- Des continuités écologiques importantes (SRCE).
- 4 ZNIEFF de 1^{ère} génération et 2 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de Type 2 de 2^{ème} génération:
-Plateau et escarpement de la Tronque (type I 2^{ème} génération)
-Coteaux de Castelnau-de-Lévis, la Mirande et Pinègre (type I 2^{ème} génération)
-Basse vallée du Tarn (type II 2^{ème} génération)
- PCET (C2A) : Le poste des transports et du logement sont les plus énergétivores et produisent des gaz à effet de serre.

Enjeux

- Préservation du Tarn (trame bleue principale).
- Préservation des ruisseaux à écoulement permanent (trame bleue secondaire).
- Préservation des boisements (Trame verte secondaire).
- Préservations des zones d'inventaire (ZNIEFF et zones humides)
- Préservation des corridors formés par les ruisseaux secondaires et les ensembles de haies qui assurent le lien entre les trames vertes et bleues et les zones d'inventaire.
- Rénovation thermique de l'habitat et stopper l'étalement de l'urbanisation

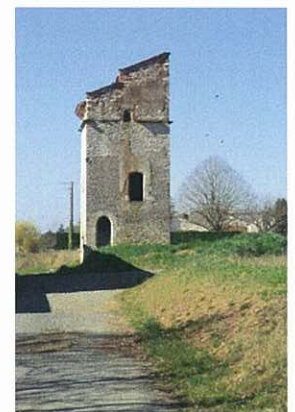
Constat

- Des monuments et sites protégés au titre des Monuments Historiques :
- 2 Sites inscrits (servitude AC2):
 - village de Castelnau de Lévis
 - Chapelle Sainte-Cécile du Carla,cimetière et couronne de cyprès
- 2 Monuments Historiques inscrits et 1 classé (servitude AC1):
 - Ruines du château de Castelnau de Lévis : MH classé en date du 22 /11/1909 (périmètre de 500 m),
 - Église Saint Barthélemy inscrite MH en date du 18/06/1927 (périmètre de 500 m),
 - Pigeonnier des Garrabets inscrit MH en date 01/08/2010 (périmètre de 500 m),

Nota: Le Manoir de Lasborde (Albi) inscrit MH depuis 1979 dont le périmètre de 500 m déborde sur Castelnau

Enjeux

→ Protéger les abords des monuments historiques et des entrées de ville en veillant à maîtriser le développement urbain.



Constat

- Nombreux pigeonniers, puits, calvaires, bâtisses de caractère...).
- Le bâti ancien de Castelnau de Lévis est homogène dans les volumes, la densité, et les matériaux de construction.
- De nombreux éléments d'architecture ancienne (fenêtres à meneaux, génoises, encadrements...).
- Un bâti ancien dispersé dans les coteaux originellement formé par d'anciennes fermes.

Enjeux

- Protéger le petit patrimoine rural et les éléments d'architecture ancienne
- Conserver les perspectives sur la tour et pérenniser la qualité du bâti ancien.
- Assurer un développement en harmonie avec l'urbanisation ancienne.

Une urbanisation récente dispersée

Constat

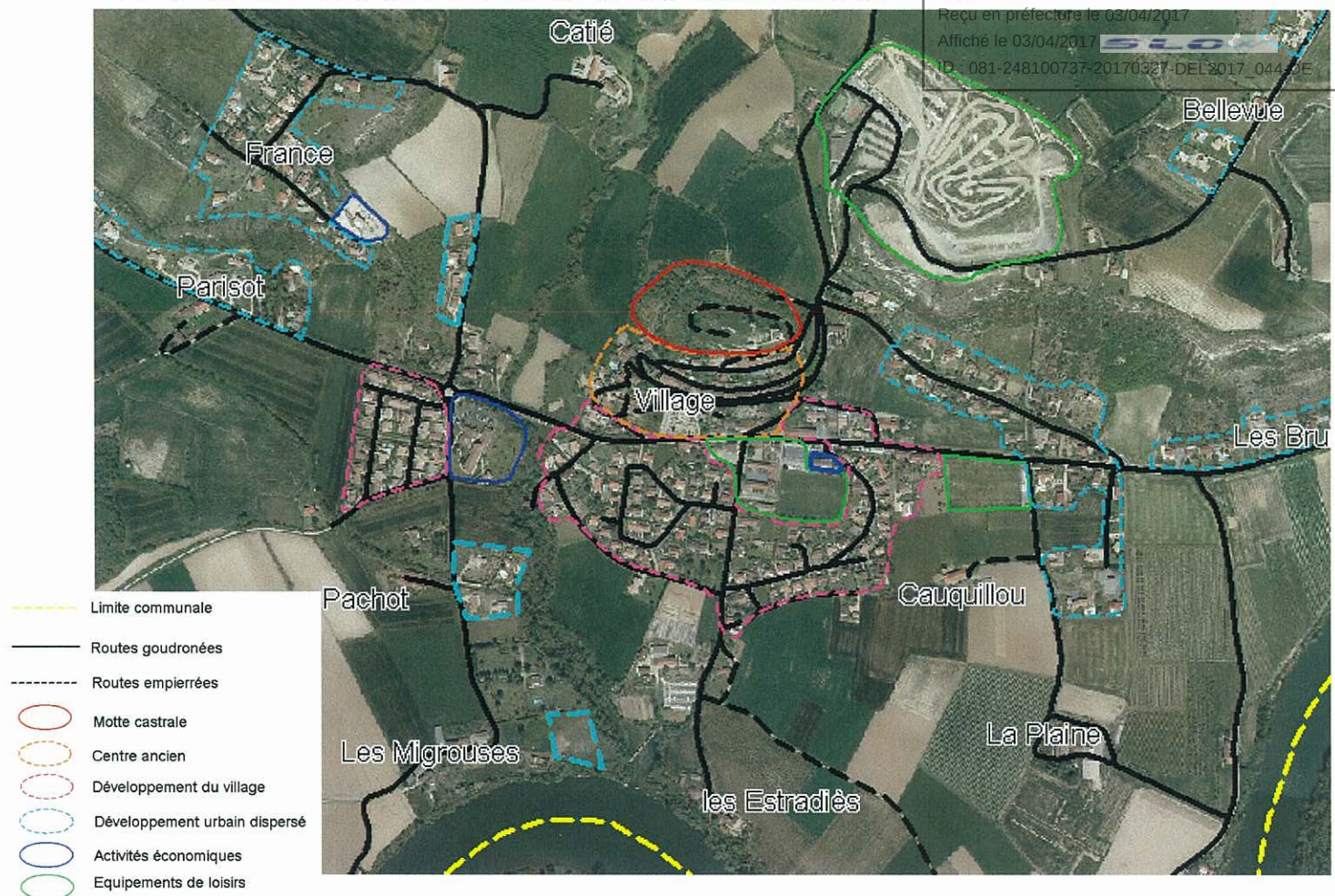
- Le village ancien de Castelnau de Lévis perché sous le château.
- Un développement du village dans la plaine sous la forme de lotissements.
- De nombreuses zones de développement récent linéaire : France, Jussens, Puech Armand, Catusse, Mas Loubat, Pradelles, As Cayres, Pradals, Les Brunets.
- Un bâti récent consommateur d'espace en particulier dans les coteaux.
- Le reste du territoire renferme de nombreux écarts souvent liés à l'activité agricole.

Enjeux

- Développer l'urbanisation dans le village de Castelnau de Lévis.
- Structurer l'urbanisation des pseudos hameaux
- Stopper le développement linéaire
- Permettre l'évolution du bâti sans gêner l'activité agricole

Carte de la trame de l'urbanisation de Castelnau de Lévis

Approuvé en préfecture le 03/04/2017
 Reçu en préfecture le 03/04/2017
 Affiché le 03/04/2017
 ID : 081-248100737-20170327-DEL-2017_044-DE



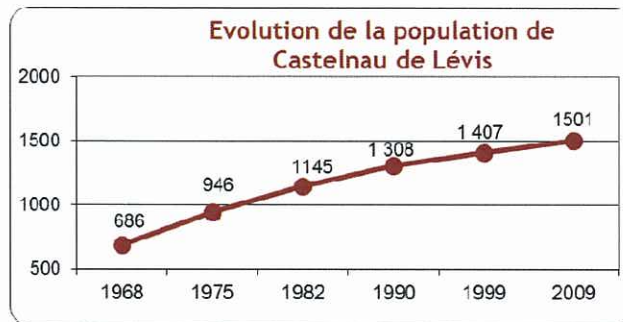
Carte des déplacements et des espaces publics

- Cheminements piétons identifiés (jaune pointillés)
- Cheminements piétons aménagés (vert pointillés)
- Cheminements piétons à restaurer (rouge pointillés)
- Route de transit aménagée (orange)
- Voies de desserte locale (rouge)
- Ruelles (rouge pointillés)
- Espaces de stationnements aménagés (rose)
- Espaces publics à requalifier (bleu clair)
- Espaces verts à conserver (vert)
- Arrêts de bus (noir)



Constat

- Une croissance démographique soutenue et régulière (environ 10 habitants / an).



- Une population assez jeune sur Castelnau de Lévis (Indice de Jeunesse de 0,77) malgré la présence d'une maison de retraite avec une taille des ménages de 2,5 personnes par foyer sur Castelnau de Lévis.
- Un solde migratoire positif (+1,9 % entre 1999 et 2009) et le solde naturel négatif (-1,3%) pour Castelnau de Lévis.

Enjeux

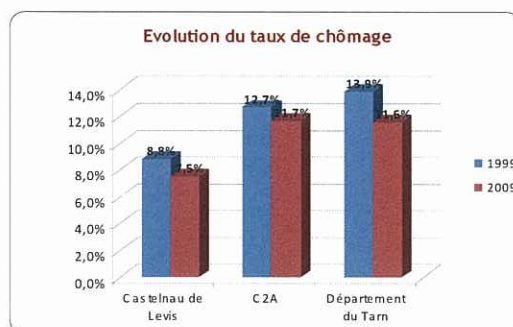
→ Poursuivre le même rythme de croissance démographique.

→ Maintenir une population jeune par une politique globale de mixité sociale et de développement du locatif.

Une économie locale influencé pas la proximité d'Albi

Constat

- Un taux de chômage faible pour Castelnau de Lévis.



- Un taux d'actif de 70% à Castelnau de Lévis, en hausse par rapport à 1999.
- Indice de concentration d'emploi faible à 39 %.
- Moins de 20% des actifs de Castelnau de Lévis travaillent et résident sur la commune.
- Un tissu économique très limité sur le territoire.
- Une capacité d'accueil touristique assez faible.
- Une activité agricole et viticole importante (cf étude agricole).

Enjeux

→ Permettre le développement des activités artisanales, commerciales et de services dans un souci d'intégration paysagère.

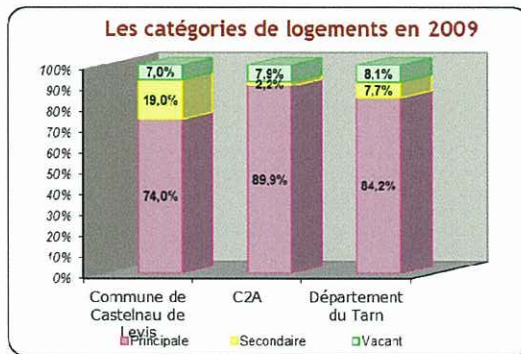
→ Permettre le développement du tourisme rural.

→ Permettre le développement des activités agricoles et para agricoles.

Constat

- Un taux de logements vacants faible (37 logements en 2009).

- Près de 90% des logements sont des T4 et T5



- Un nombre de résidences secondaires en forte hausse sur Castelnau de Lévis de 19 % en (60 logements). Cette hausse est liée au recensement des habitations présentes dans les jardins bordant le Tarn (constructions illégales).
- Une part de locataire assez faible (15 % en 2009) soit 86 logements locatifs.
- Un parc immobilier fortement représenté par l'habitat individuel (88,4% des logements)
- Seulement 10 logements à caractère social sur Castelnau de Lévis, mais 6 sont programmés (prévu au PLH).

Enjeux

→ Proposer une offre de logements diversifiée, en se greffant de manière pertinente à l'existant et en s'intégrant correctement au contexte paysager et architectural.

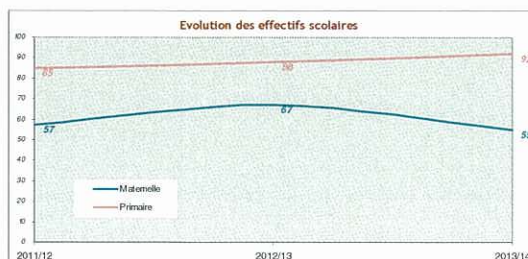
→ Exploiter le potentiel de réhabilitations des logements vacants.

→ Développer le locatif à caractère social selon les objectifs du SCOT (10% de la production de logement).

Des équipements et services importants

Constat

- Les équipements publics sont composés de :
 - Mairie
 - 1 relais postal
 - 1 Salle polyvalente au nord du village (capacité: 700 personnes)
 - 1 terrain de moto-cross au nord du village
 - 2 terrains de tennis au nord du village
 - 1 Ball trap au Nord de la commune
 - 2 Terrains de sport au sud du village
 - 1 maison pour tous au centre du village
 - 1 bibliothèque au centre du village
- École : effectifs en maternelle en baisse



Enjeux

→ Assurer un niveau d'équipement suffisant en adéquation avec l'accueil de nouvelle population.

→ Repenser la vocation à plus long terme du terrain de sport.

→ Assurer le renouvellement de la population afin de maintenir les effectifs scolaires.

Constat

- Des commerces peu nombreux, mais un tissu artisanal et de services important :
 - 5 commerces de proximité et 3 points de vente de produits agricoles
 - 23 artisans et entreprises présentes sur la commune
 - 4 professionnels de santé
- 2 projets en cours:
 - épicerie au centre du village porté par la commune
 - pôle médical (privé) au Sud de la Maison de retraite
- Une maison de retraite avec près de 50 salariés
- Une zone d'activité à Jussens surdimensionnée et non viabilisée.

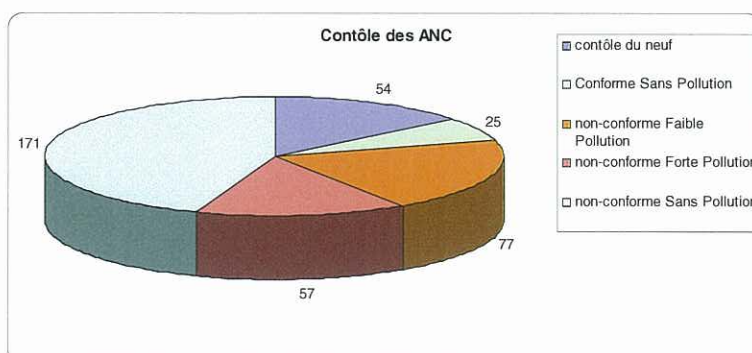
Enjeux

- Organiser le développement des commerces et services de proximité dans le village.
- Permettre le développement de l'artisanat local sans contrainte vis-à-vis de l'habitat

Des réseaux de capacité limitée

Constat

- Assainissement collectif en place sur le bourg de Castelnau de Lévis avec une station d'épuration par Lagunage de 1050 EH (43% de sa charge organique et 66 % en hydraulique) extensible à 1400 EH.
- Assainissement individuel sur le reste du territoire. Le SPANC est assuré par la C2A : Un nombre important de non conformité



Enjeux

- Assurer un développement en privilégiant le raccordement à l'assainissement collectif.
- Réhabiliter les assainissement non conformes

Constat

• L'alimentation en eau potable est assurée par le SIAEP du Gaillacois.

• La Défense incendie :

-9 poteaux d'incendie sur poteau de diamètre 100 dont 3 non-conformes sur le village.

-4 poteaux de diamètre 65

-10 points d'aspiration en secteur d'habitat diffus.

• Des voies communales de faible gabarit qui ne permettent pas un développement important des zones d'habitat diffus.

• La RD 1 et 18 classées dangereuses (PDU)

secteurs	Diamètres des canalisations	Capacité estimée
Village	100 et 110	importante
Course	110	importante
France	90	importante
Parisot	110 puis 90 et 60	limité
Puech armand	40 et 50	limité
Le Touat	60 et 40	limité
Cammas	40	limité
La Janade	40	limité
Pradelles	40	limité
Métairie Haute	40	limité
La Rivière	inconnu	inconnu
Mas de Loubat	125	importante
Bellevue	75 et 63	limité
Les Amoureux	inconnu	limité
Mirande	110 et 40	limité
Jussens	75	limité
Migrouzes	50	limité
La Mothe	125	importante
Pradals	80	limité
Carla	40	limité
Cassagnes	60 et 50	limité
Fonfrège	32	limité
Linères	75	importante
Mas de Sarney	40	limité
Sinals	40	limité

Enjeux

→ Privilégier le développement dans les secteurs ayant une bonne capacité des réseaux essentiels (AEP, électricité, accès) pour limiter les investissements publics.

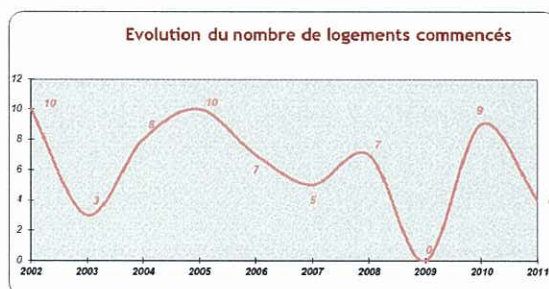
→ Se mettre en conformité vis-à-vis de la défense contre les risques d'incendie (responsabilité du Maire).

→ Regrouper les accès et limiter les accès sur les RD.

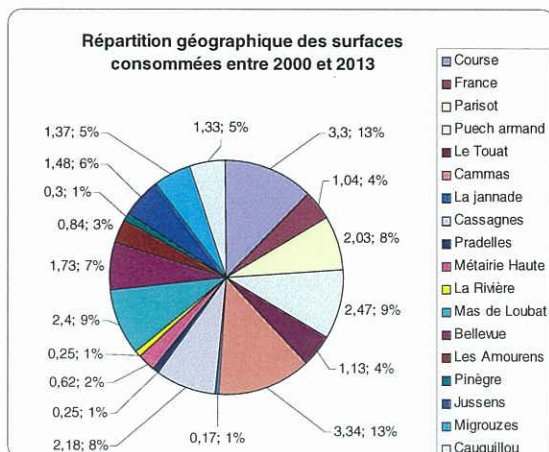
Une urbanisation dispersée et consommatrice d'espace

Constat

• Un rythme de construction de 7 à 10 logements neufs par an depuis les 10 dernières années.



• Une surface consommée par ces constructions est d'environ 2820 m² /logement ce qui représente 26 ha sur les 13 dernières années soit 2ha /an.



Enjeux

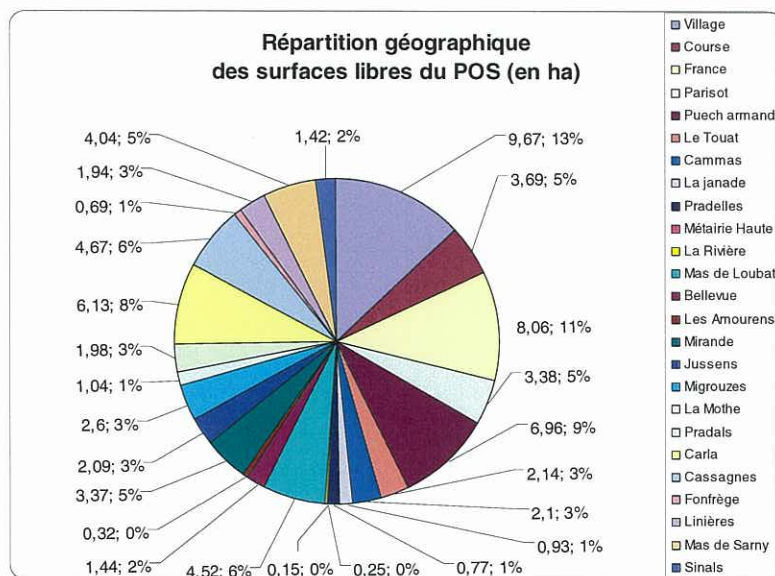
→ Maintenir le rythme de construction actuel

→ Limiter le développement des zones d'habitat diffus

→ Limiter la consommation du foncier.

Constat

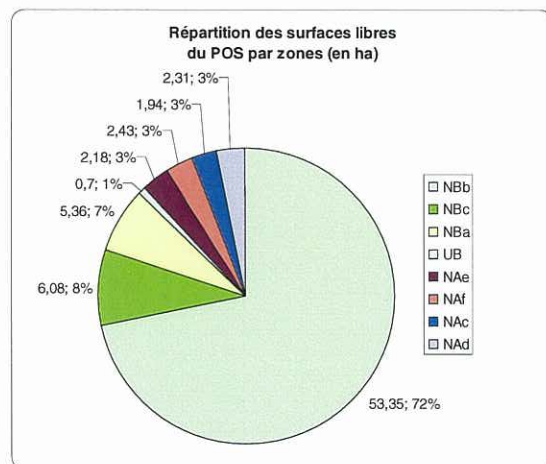
- Le zonage du POS comporte 74,35 ha de surfaces constructibles (surfaces libres) hors zone NAO et en grande partie dans les zones NB.



Enjeux

→ Réduire la surface consommée par logement.

→ Adapter la surface urbanisable aux besoins de développement.



Les perspectives et besoins

Les perspectives de développement économique

- L'activité artisanale lorsqu'elle est compatible avec l'habitat, peut se développer dans le tissu urbain, voir en reconversion de bâtiments agricoles délaissés;
- L'hébergement touristique peut se développer dans le bâti ancien à réhabiliter;
- Un tissu commercial et de services à renforcer sur le village en adéquation avec le stationnement et l'aménagement de l'espace public;
- Une activité agricole et viticole à protéger d'une urbanisation qui limiterait son développement.
- L'activité artisanale peut se développer notamment lorsqu'elle est incompatible avec l'habitat sur la zone d'activité de Jussens qui doit être adaptée aux besoins.

Les perspectives de développement démographique

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE CASTELNAU DE LEVIS

Nombre de permis envisagés	7 constructions	8 constructions	9 constructions
Nombre moyen de personnes par foyer	2,3		
Nbre d'habitants supplémentaires par an	16	18	21
Nbre d'habitants supplémentaires sur 7 ans	113	129	145

Nombre total d'habitants à l'horizon 2020	1584	1600	1616
---	------	------	------

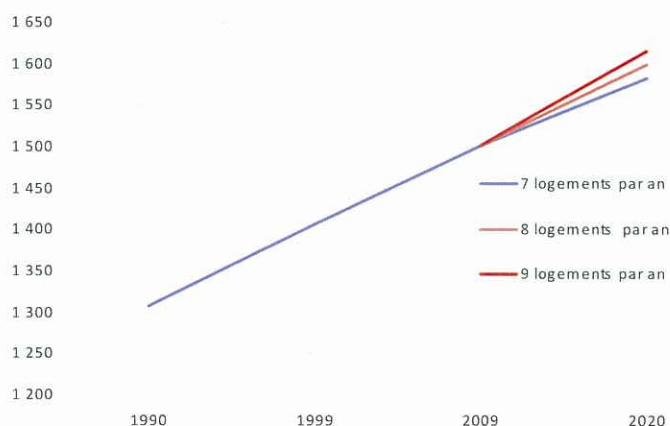
SURFACES A RESERVER A L'URBANISATION

Nombre de permis envisagés	7 constructions	8 constructions	9 constructions
Taille moyenne des parcelles à construire	1000 m²		
Surface à réserver sur 7 ans en m²	49000 m²	56000 m²	63000 m²
Rétention foncière	1,3		

Surfaces à réserver à l'urbanisation sur 7 ans	6,4 ha	7,3 ha	8,2 ha
--	--------	--------	--------

→ Un rythme de 8 à 10 logements par an permettrait de maintenir la croissance démographique

Perspectives envisageables



→ Accroissement annuel de population estimé à moins d'1% par an.

→ Le besoin en foncier disponible est estimé à 7,3 ha.

Les perspectives et besoins

Les besoins en terme de surfaces agricoles et de développement forestier

- Limiter la consommation d'espaces agricoles et viticoles (zones AOC);
- Limiter la consommation d'espaces boisés et préserver les boisements.

Les besoins en terme d'environnement

- Préserver le paysage agricole par le maintien de l'activité et préservation de zones plus spécifiques (cours d'eau, ensembles boisés, affleurements...),
 - Protéger les continuités écologiques (TVB).

Les besoins en terme d'aménagement

- Poursuivre l'aménagement des espaces publics;
- Protéger les entrées de village et les éléments patrimoniaux;
- Protéger les abords des cours d'eau et les massifs boisés;
- Réduire l'urbanisation diffuse et l'étalement urbain;

Les besoins en terme d'habitat et d'équilibre social

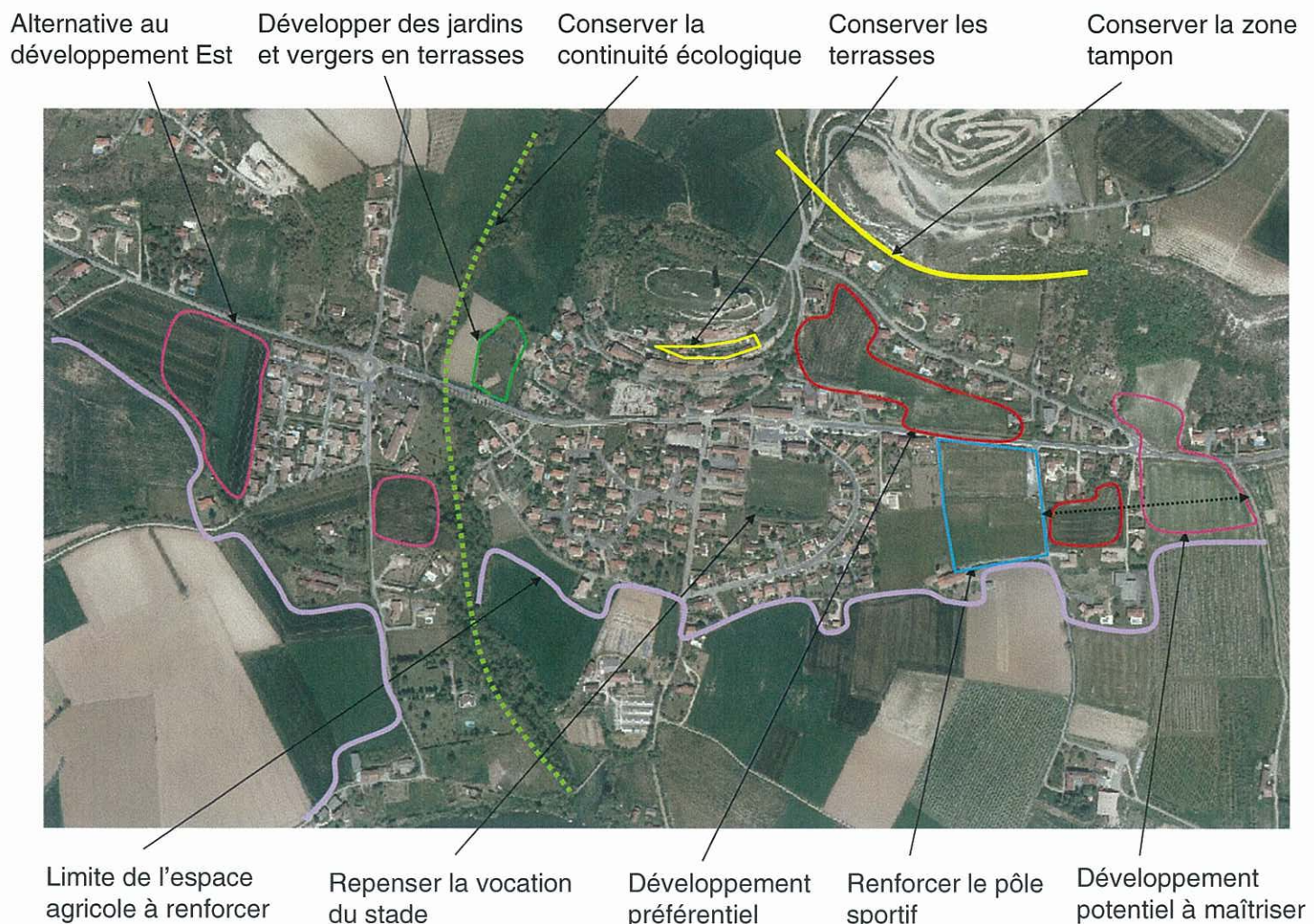
- Diversifier l'offre en logement en créant des logements locatifs à caractère social (10% du parc à créer);
- Il est également important de favoriser le locatif, qui sert bien souvent de tremplin pour l'accèsion à la propriété.

Les besoins en terme de transport et de déplacements

- Créer des liaisons transversales afin de limiter les impasses;
- Stopper l'étalement de l'urbanisation le long des routes;
- Développer les déplacements doux (piéton) afin de sécuriser les déplacements;
Développer le réseau de sentier de randonnée.

Les besoins en terme d'équipement et de services

- Faciliter l'accès aux arrêts de bus, aux équipements par des sentes piétonnes;
- Sécuriser les voies qui desservent les zones de développement;
- Conserver un espace tampon à proximité de la salle polyvalente et le moto-cross afin d'éviter les conflits de voisinage;
- Optimiser le développement à la capacité des écoles.



Compte rendu de la réunion du 21 novembre 2014

Révision du POS en P.L.U de Castelnau de Lévis (81)

Objet : Présentation du PADD aux PPA

1. PRESENTATION

Le bureau d'études URBA2D, représenté par M. Sébastien Charruyer, présente le projet de PADD comprenant :

- Une carte des orientations générales en matière de protection
- Une carte des orientations générales en matière de développement et d'aménagement
- Un rapport explicatif

Le PADD a été présenté au conseil municipal le 13/11/2014. Il sera présenté en réunion publique le 27/11/2014 avant d'être débattu en conseil municipal le 08/12/2014.

Le PADD a été transmis aux PPA avec la convocation, la version débattue en conseil municipal sera transmise aux PPA avec le compte rendu de réunion.

2. Observations des PPA

Avis de la Chambre d'agriculture :

M. Viguié indique d'une manière générale que les orientations concernant l'agriculture ne doivent pas conduire à interdire, mais les orientations peuvent contraindre l'activité agricole dès lors qu'elles sont acceptables pour la profession.

Concernant l'activité équestre, M. Viguié indique que la rédaction est trop précise et qu'il faudrait mieux s'appuyer sur une approche économique de l'activité pour l'autoriser.

Il précise que la chambre d'agriculture sera vigilante en matière de règles imposées (hauteur, implantation...)

Avis du Conseil Général :

Le conseil Général ne souhaite pas mettre en place d'emplacement réservés, même si la RD 18 au niveau du Mas de Sarny est de faible largeur.

M. Yèche indique qu'au niveau du RD600, des passages de faune sauvage sont identifiés avec des collisions fréquentes. M. Charruyer indique qu'il vérifiera la présence de continuité identifiée au niveau du SRCE et au niveau du PLU de Cagnac les Mines.

Avis de la C2A :

M. Raysseguier a transmis ces observations par mail :

« La position du syndicat mixte du SCOT du Grand Albigeois à ce stade de la procédure relève plus de la collaboration en terme de pratiques communes dans l'examen de votre document d'urbanisme co-construit, que d'obligations imposées au sens de la compatibilité avec le SCOT.

Je viens de parcourir plus en détail le PADD, voici quelques observations générales

Page 1 - *La commune comporte des risques naturels (zone inondable et d'effondrement des berges)*

à prendre en compte. => quid du PPR retrait gonflement argile même si sa portée n'est que réglementaire au sens du code de la construction

Page 1 - *Le nombre de logement à caractère social répond aux exigences du PLH (programme Local de l'Habitat), mais il peut être développé afin de répondre aux besoins de la population. => ne pas oublier que les prescriptions du SCOT imposent de "développer 10% de logt sociaux par rapport au parc de logements à créer"*

page 3 et 4 - L'école voit ses effectifs scolaires se maintenir grâce aux enfants venus d'autres communes. Il est primordiale pour la commune de maintenir le nombre de classe pour ne pas perdre en qualité d'enseignement et optimiser les investissements et le fonctionnement de l'école.
=> population jeune à accueillir par un rythme de construction plus soutenu => faire éventuellement le lien avec le pré-diagnostic du futur PLH et premiers enjeux scénarii qui abordent cette question, (synthèse présentée aux élus lors du séminaire PLH du 3 oct)

Page 5 - Le projet prévoit une **réduction importante** des surfaces libres par rapport au POS => il serait intéressant de l'évaluer car c'est un indicateur clé dans la définition des objectifs à atteindre étant ici rappelé que le scot cible un objectif de réduction de l'ordre d'un 1/3

Sur la politique des déplacements abordée en page 4, comme pour le PLH ne faudrait-il pas se rapprocher des premiers éléments de diagnostic et d'enjeux issues de l'étude PDU en cours pour extraire les objectifs généraux qui pourrait intéresser voire impacter le territoire étudié notamment sur les questions portant sur le transport en commun. (contact monsieur jammes 0563760638 directeur alibus)

En conclusion, La structuration du projet de territoire communal en 5 chapitres aborde bien l'ensemble des thématiques qui doivent être traduites dans un PADD, les cartes de synthèse illustrent de façon claire le projet communal souhaité.

Les logiques du SCOT et du grenelle sont globalement prises en compte, à vérifier tout de même les nouveautés réglementaires issues de la loi ALUR (l'analyse de la consommation d'espace dans les PLU doit porter sur les 10 dernières années, identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées, encadrement des STECAL, dispositions en faveur de la Trame Verte et Bleue, stationnement,.....)

Dans votre plan du PADD, il me semble plus judicieux de commencer dans le déroulé des 5 actions par le paragraphe sur la politique d'urbanisme qui annonce "la couleur" d'entrée de jeu.

En dernier point, les justifications portées en grisées au sens de la traduction réglementaire pourraient faire doublon avec l'exercice des justifications imposées par le rapport de présentation qui certes doit argumenter tous les choix de façon plus fine et créer in fine le liant entre chaque pièces. »

M. Charruyer indique que les remarques sont globalement à inclure dans le rapport de présentation.

FEUILLE DE PRESENCE

Date: 21/11/2014

Commune de Castelnaud de Leurs
Préservation du PADD aux PPA.

Objet de la réunion :

Excusés : SD's, C2A, DDT.

[illegible]

Compte rendu de la réunion du 8 décembre 2014

Révision du POS en P.L.U de Castelnau de Lévis (81)

Objet : Débat du PADD en conseil municipal

1. PRESENTATION

Le bureau d'études URBA2D, représenté par M. Sébastien Charruyer, présente le projet de PADD comprenant :

- Une carte des orientations générales en matière de protection
- Une carte des orientations générales en matière de développement et d'aménagement
- Un rapport explicatif

Le PADD a été présenté au conseil municipal le 13/11/2014. Il a été présenté en réunion publique le 27/11/2014.

M. Charruyer présente les évolutions du document suite à la présentation du 13/11/2014 :

- Site du Carla (vocation de loisirs et culturelle)
- continuités écologiques en limite avec les communes de Cagnac Les Mines et Sainte Croix.

Sur la Forme, une 6^{ème} politique est déclinée (politique en matière de paysage). Aucune orientation nouvelle n'est introduite, mais les orientations qui concernent cette politique sont regroupées.

2. DEBAT

Ball Trap et motocross :

Il est indiqué que ces activités sont nuisantes et que le développement n'est pas souhaitable.

- ⇒ La rédaction est reformulée pour permettre simplement la mise aux normes des activités.

Nouvelle rédaction :

« → La mise aux normes des équipements pouvant générer des nuisances (moto cross, ball trap) sera autorisée au niveau des sites en place ce qui permet de limiter les contraintes vis-à-vis de la population en maintenant une zone tampon entre ces équipements et le village; »

Site du Carla :

La vocation culturelle et de loisirs du site doit être identifiée. M. le Maire indique que ce secteur fait l'objet d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différée)

- ⇒ La carte des orientations est localise ce secteur. Le texte est adapté.

Nouvelle rédaction :

« → Les sites du Carla et de la salle polyvalente permettront le développement des activités de loisirs, sportives et culturelles afin de répondre aux besoins de la population; »

Continuités écologiques :

Des inquiétudes sont formulées sur les possibilités de créer de nouvelles réserves artificielles ou de nouveaux bâtiments.

- ⇒ Dans la traduction des corridors écologiques, la largeur des continuités devra être adaptée aux espèces ciblées. Le rapport de présentation justifiera les largeurs de corridor.

Concernant les ruptures de continuité identifiées sur le SRCE, des inquiétudes sont formulées sur les réserves concernées (La Raffinié et la Clarié).

- ⇒ Le PLU doit permettre la remise en état des continuités écologiques

Accès au Tarn en bas du village :

Vu le faible espace aménageable, les activités seront limitées. Il n'est donc pas prévu de zone de loisirs, ce qui n'empêche pas d'y installer des tables de pique-nique...

- ⇒ La zone est concernée par des risques naturels et une continuité écologique, des aménagements « lourds » ne sont pas envisageables.

Evolution du bâti :

Le bâti permettant la création de nouveaux logements sera identifié dans les documents graphiques du PLU.

- ⇒ L'inventaire sera complété par les granges accolées à l'habitation pour leur permettre d'évoluer sous condition de capacité suffisante des réseaux.

Nouvelle rédaction :

« → Les constructions qui comportent du bâti de caractère pourront le faire évoluer (changement de destination, extension limitée) dans le respect de l'architecture ancienne et des paysages et sans gêner l'activité agricole périphérique dès lors que les réseaux sont suffisants »

Compte rendu de la réunion du 13/11/2015 Elaboration du P.L.U de Castelnau de levis (81)

Objet : Présentation du projet de PLU au PPA

Présents excusés : cf feuille de présence

1. Présentation

Le bureau d'études URBA2D, représenté par M. Sébastien Charruyer, présente le Projet de PLU à partir du diaporama ci-joint.

M. Charruyer précise que le PLU Minute sera présenté à la population le 17/11/2015.

Au vue de la présentation, M. Le Maire indique qu'il manque plusieurs constructions ou PC accordés :

- Jussens parcelle 244
- Courses parcelle 168
- Mas de Loubat parcelle 275 (4 lots) et parcelle 253 (3 lots)

2. Observations des PPA

Chambre d'agriculture :

Mme Dejean indique que la zone Ap limite l'implantation de projets agricole ce qui va à l'encontre de la volonté de diversifier les productions agricoles.

Elle indique que la hauteur des bâtiments limitée à 10 m est restrictive pour les éléments techniques de superstructure.

Les observations seront consignées par écrit et joint au compte rendu.

STAP:

Mme Heude et M. Novella souhaitent que la zone Ap soit également étendue au nord pour préserver les vues autour de la tour.

Sur le site du Carla, la zone NL est supprimé, car les aménagements sont possibles en zone N dès lors qu'ils sont d'intérêt collectif (sanitaires ou aire de pique-nique par exemple).

Conseil Général :

Les zones U sont toutes en agglomération, mais pour les zones AU1a et AU1b, elles sont en limite de l'agglomération, les reculs imposés sont de 15 m de l'axe. M. Yeche indique que les panneaux d'agglomération devront donc être déplacé sinon, il faudra demander une dérogation pour implanter les constructions à 10m de l'axe de la RD.

Il précise que pour les piscines

DDT :

M. Coutelet indique que le secteur de Parayre comporte des parcelles de grande taille sans OAP.

M. Charruyer propose d'imposer un minimum de 4 lots sur chaque unité foncière.

Le caractère exceptionnel des STECAL devra être complété (NL).

Il indique que les indicateurs doivent être plus limités car c'est la commune qui devra les suivre.

Les observations seront consignées par écrit et joint au compte rendu.

FEUILLE DE PRESENCE

Date: 13/11/2015

[illegible]

Note technique - dossier minute PLU de Castelnau-de-Lévis Réunion du 13 novembre 2015

Dossier suivi par Lauriane DEJEAN
l.dejean@tarn.chambagri.fr

Suite à la réunion du 13 novembre 2015 rassemblant les personnes publiques associées, voici une note technique reprenant les remarques qui n'ont pas pu être exprimées en séance. Cette note technique n'est en aucun cas l'avis de la Chambre d'agriculture du Tarn sur le projet arrêté de PLU de Castelnau-de-Lévis.

1. Sur le Règlement Ecrit

Le terme « rue » utilisé concernant les clôtures est à remplacer par « voie publique », plus générique et avec une définition juridique.

Pages 40 et 43:

Concernant la réglementation des annexes prévue par la loi Macron, ainsi que les extensions, nous vous proposons de les réglementer selon les critères suivants :

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent recevoir des extensions et annexes dans la limite d'une surface cumulée équivalente à :

- 50% de l'emprise au sol de la construction existante lorsque l'emprise initiale est inférieure ou égale à 80m².
- 30% de l'emprise au sol de la construction existante lorsque l'emprise initiale est supérieure à 80m².

Dans tous les cas, l'emprise au sol des annexes et extensions nouvellement créées et cumulée à l'emprise au sol initiale du bâti existant ne pourra excéder 250m².

Les annexes devront être implantées dans un rayon de 20m autour de l'habitation principale.

L'objectif de cette réglementation est de ne pas permettre l'implantation de nouveaux logements en zone agricole par la création d'annexes et extensions.

Page 41 :

Dans le secteur A, vous prévoyez que « *Dans le cadre d'une extension d'une exploitation existante, les nouvelles constructions devront être situées à proximité des bâtiments existants.* »

Cette disposition pourrait être supprimée. En effet à l'instruction, pour que la nécessité d'une construction pour les besoins de l'exploitation agricole soit avérée, les bâtiments doivent être situés à proximité du siège d'exploitation.

Si le bon fonctionnement de l'exploitation l'exige, des bâtiments peuvent exceptionnellement être construits en dehors du siège (parcellaire de l'exploitation

Siège Social

96 rue des agriculteurs

BP 89

81003 ALBI Cedex

Tél : 05 63 48 83 83

Fax : 05 63 48 83 09

Email : accueil@tarn.chambagri.fr

T:\p4-environnement\18A_urbanisme\documents_urbanisme\PLU\Dossiers_PLU\Castelnau-de-Lévis\2015\113_Reu_doc\Note_PLU_Castelnau-de-levis_20151113.odt



dispersé, proximité immédiate de tiers, relief...), mais le demandeur doit apporter une justification particulière à sa demande.

Concernant l'existence d'un secteur Ap interdisant les constructions nécessaires à l'activité agricole, si la protection des terres agricoles de l'artificialisation est essentielle, ce secteur n'a pas lieu d'être.

En effet, la zone agricole est par nature inconstructible et la mise en œuvre d'une dérogation pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole est déjà conditionnée et contrainte. Une application stricte du règlement de la zone A lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme permet de protéger efficacement le foncier agricole.

Page 43 :

L'article 10A prévoit une hauteur maximale des constructions à usage agricole à 10m. Il faudrait prévoir une dérogation possible pour les ouvrages techniques spécifiques et nécessaires à l'exploitation agricole afin d'anticiper d'éventuels blocages.

Page 45 :

Vous prévoyez que « *Les teintes et pentes des toitures doivent être sombres et mates pour participer à l'intégration dans l'environnement.* »

Les teintes sombres sur les toitures qui attirent la lumière et emmagasinent la chaleur à l'intérieur du bâtiment ne sont pas adaptées aux constructions agricoles, notamment aux bâtiments d'élevage.

Il serait préférable de prévoir une insertion paysagère des bâtiments par un choix de matériaux et de couleurs adaptés aux bâtiments agricoles et une végétalisation autour de la construction si nécessaire.

Concernant les clôtures, pour lever toute ambiguïté, il serait nécessaire d'exclure expressément les clôtures agricoles de la réglementation de l'article 11A-4.

2. Sur le Règlement Graphique

La zone A stricte est la seule zone de nature à assurer la pérennité et le développement des exploitations agricoles. Toutes les terres cultivées et utilisées par les exploitations agricoles, ainsi que tous les bâtiments d'exploitation doivent absolument être classés en zone A.

Ce n'est pas le cas sur le projet actuel de zonage, en particulier à l'ouest de la commune. Le classement en zone A n'est en aucun cas de nature à porter atteinte à la préservation de la ZNIEFF, au contraire, puisqu'elle s'est développée sur des terres cultivées.

La cohérence du développement des hameaux en zone U3 est à revoir à la lumière des constructions en cours ou autorisées. Aucune zone agricole qui supporte des constructions sans lien avec l'agriculture ne doit rester enclavée entre des zones urbaines.



3. Sur le Rapport de Présentation

Page 96 :

« L'activité agricole se maintient mais elle doit être **développée par des activités diversifiées (maraîchage vergers...)**, notamment via le développement du tourisme vert. »

L'agriculture dite de qualité doit être encouragée en particulier pour l'agriculture bio et raisonnée, les circuits courts et pour aider les agriculteurs à la vente directe.

*L'activité agricole est prépondérante, son développement doit être assuré et les terres agricoles doivent être **protégées d'une urbanisation** qui limiterait son développement.*

*Cette perspective impose la **protection des espaces identitaires** de la commune et une volonté de valoriser le territoire. »*

Il est tout à fait exact que le PLU doit permettre le développement de l'activité agricole en protégeant les espaces agricoles de l'urbanisation. Cependant, cette protection contre l'urbanisation, y compris contre les constructions nécessaires à l'activité agricole pourrait limiter le développement de l'agriculture en figeant l'activité existante et en ne permettant aucune installation nouvelle.

Page 98 :

« Ainsi, l'agriculture qui joue un rôle important sur le territoire, mais les évolutions des systèmes d'exploitation est bien souvent dépendant des innovations technologiques (matériel agricole en particulier), qui n'est pas sans danger sur le milieu. »

L'agriculture joue un rôle important sur le territoire, cependant, les considérations sur les évolutions des systèmes d'exploitation et leurs conséquences, sans fondement ni références, n'ont pas leur place dans un document d'urbanisme.

Page 172 :

Il est écrit que « Les zones Ap d'une surface de 57 ha ne sont pas de nature à limiter le développement de l'activité agricole. »

Cependant, si les constructions nécessaires à l'activité agricole ne peuvent être implantées dans cette zone Ap (exceptées les serres), cela signifie que les exploitations ne peuvent ni se développer, ni s'implanter. Même si des zones agricoles strictes qui permettent les constructions nécessaires à l'exploitation agricole se situent à proximité, le développement agricole est limité voire rendu impossible par ce zonage Ap qui impose la réalisation de combinaisons de parcelles dans l'accès au foncier pour pouvoir mettre en sécurité et à l'abri le matériel.

Rédigé le 30 novembre 2015.

De: COULETEL Jean-Luc - DDT 81/SCTU/PU/BP <jean-luc.coutelet@tarn.gouv.fr>
Envoyé: mercredi 25 novembre 2015 16:42
À: sebastien charruyer
Objet: Re: [INTERNET] Terssac
Pièces jointes: jean-luc_coutelet.vcf

Bonjour,

Voici ce que j'ai relevé à la lecture du projet de PLU de la commune de Castelnau de Levis et que nous n'avons pas eu le temps d'évoquer en réunion.

Dans le RP

- Le numéro de l'annexe mentionné page 40 n'est pas le bon (annexe 1)
- Comme nous l'avons déjà évoqué, il existe une zone U2 assez grande sans OAP (page 131)
- Concernant l'analyse de la capacité de la densification des espaces bâtis, pouvez vous expliquer dans le RP la méthode utilisé et faire un comparatif (si vous avez les éléments) avec le futur PLH (sous forme de tableau).
- Pouvez vous apporter des précisions sur les capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités
- Page 151 supprimer la contrainte de surface de 1200 m² pour la réalisation d'assainissement individuel.

Dans le PADD

- reprendre les éléments du RP pour les objectifs chiffrés de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (voir document fourni en réunion)
- Il n'y a rien sur les transports : il y a un PDU en cours qu'il faudrait analyser si possible et mettre un mot sur les orientations.
- Rien non plus sur l'équipement commerciale. C'est obligatoire d'en parler (art L 123-1-3)

Dans les OAP

- Le logement social est cité dans le règlement, il serait souhaitable de le mentionner dans les OAP..
- La thématique transport est peu évoquée dans les OAP.

Dans le règlement :

- Serait il possible de mettre de la couleur sur les plans en fonction des zones. Ils gagneraient en lisibilité.
- Attention, s'il y a des parcelles qui ne sont pas constructibles dans leurs intégralités, penser à les coter.

Sur le fond :

Le SRCE indique un corridor traversant la commune. Ce corridor est modélisé dans l'atlas, c'est à dire qu'on sait juste qu'il existe. On ne connaît ni sa position exacte, ni sa largeur. Le PLU doit pouvoir nous apporter des précisions afin de pouvoir définir comment le protéger, ou le restaurer. De plus, il n'y a pas de haie identifiée à protéger et la protection de la biodiversité en général est limitée à celle des réservoirs identifiés dans le SRCE. C'est un choix de la commune qui entraînera des observations lors de l'arrêt du projet.

Penser à bien justifier du caractère exceptionnel des STECAL.

Vous aurez certainement une observation concernant la possibilité de réaliser en zone A et N des annexes de 60 m² + des piscines de 60 m² + des extensions de 60 m².

Revoir les indicateurs. Le PLU est soumis à un bilan, et il faudra que les élus suivent ces indicateurs. Supprimer ceux qui ne sont pas des enjeux dans ce PLU ou qui seront difficiles à appréhender : La réduction de l'étalement urbain, le développement de l'activité qui n'est pas un enjeu identifié, celui sur les effectifs scolaires, Sur la protection des éléments de paysage. Sur le nombre de projets situés dans les continuités écologiques.

En rajouter un pour le logement social.

Voici la synthèse de mes remarques suite à une première lecture. Un examen plus minutieux réalisé lors de la phase des avis PPA entraînera d'autres observations de la part de la DDT.

Cordialement



Jean-Luc COUTELET

Service connaissance des territoires et urbanisme
Bureau planification
Chargé de planification

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU TARN
19, rue de Ciron
81013 ALBI

TEL Fixe : **05 81 27 51 24**
Fax : **05 81 27 50 06**
Courriel : jean-luc.coutelet@tarn.gouv.fr



Pensez environnement...n'imprimez que si nécessaire

Le 24/11/2015 11:13, > sebastien charruyer (par Internet) a écrit :

Bonjour,

Pouvez-vous me transmettre le PAC de Terssac ?

Cordialement

URBA2D

Sébastien Charruyer
Tel : 05 63 41 18 43
Port : 06 37 69 34 13



Présentation
du 13/11/2015

1

LE CONTENU DU DOSSIER



PIECE N° 1 : PIECES ADMINISTRATIVES

DÉLIBÉRATIONS, COMPTE RENDU DES RÉUNIONS, BILAN DE LA
CONCERTATION

PIECE N° 2 : RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N° 3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PIECE N° 4 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N° 5 : REGLEMENT

5-1 DOCUMENTS GRAPHIQUES

5-2 REGLEMENT ECRIT

PIECE N° 6 : ANNEXES

6-1 ANNEXES SANITAIRES

6-2 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

2



Un projet de zonage qui permet une plus grande planification

Des zones constructibles bien desservies (sans investissement)

- Zone U1 comprend le centre ancien (bâti implanté en limite des voies et des limites séparatives),
- Zone U2 englobe les extensions du village (tissu pavillonnaire)
Secteur U2s (maison de retraite)
- Zone U3 englobe les zones d'habitat diffus (assainissement non collectif)
Secteur U3e identifie les équipements publics (salle polyvalente)
- Zone UX localise les secteurs à vocation d'activité incompatibles avec l'habitat
Secteur Uxi identifie la casse auto

Des zones de développement à aménager par des opérations d'aménagement d'ensemble

- Zone AU1 assure le développement à court terme à vocation d'habitat.
- Zone AUX assure le développement à court terme à vocation d'activité économique.
- Zone AU0 assure le développement à vocation d'habitat à plus long terme.



Un projet de zonage qui protège les espaces agricoles et naturels

Des zones A qui permettent le développement de l'activité agricole

- La zone A englobe les terrains en prairie ou en culture, les sièges et les bâtiments des exploitations agricoles excepté les abords des cours d'eau et les ZNIEFF
- Secteur Ap assure la protection des terres à fort potentiel agronomique permettant la diversification des systèmes cultureux

Des zones N de protection du milieu naturel

- La zone N englobe les espaces boisés, affleurement rocheux et graveleux et les abords des cours d'eau
- Les secteurs NL identifie les lieux d'activités de loisirs (ball trap, moto-cross, terrain de sport et site du Carla).

Des dispositions particulières

- 9 emplacements réservés pour permettre la création, l'élargissement de voie, la création d'espaces de stationnement et d'itinéraires piétons ainsi que le passage de réseaux d'assainissement
- 46 éléments du patrimoine naturel et culturel protégés afin d'assurer leur conservation,
- 11 Changements de destination en zone A
- Trames pour les zones de risques d'inondation, d'effondrement des berges et les continuités écologiques

Le projet de PLU

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE



Un PLU compatible au SCOT

- Les zones urbaines et vouées à l'urbanisation (U et AU), représentent 96,43 ha, soit de 4,51 % du territoire communal.
- Les secteurs AU1a et AU1b vouées à assurer les objectifs de densité et de mixité sociale (respect des objectifs du PLH et du SCOT).
- 2,5 ha de surfaces destinées à l'urbanisation à plus long terme (AU0)
- Plus des 2/3 de la surface communale destinée à l'agriculture et 1/4 à la protection des espaces naturels

	surfaces	% de la surface communale
U1	6,34 ha	0,30%
U2	23,31 ha	1,09%
U2s	1,24 ha	0,06%
U3	49,64 ha	2,32%
U3e	4,65 ha	0,22%
UX	1,31 ha	0,06%
UXi	0,64 ha	0,03%
Total zone U	87,15 ha	4,08%
AU0	2,53 ha	0,12%
AU1	1,56 ha	0,07%
AU1a	1,35 ha	0,06%
AU1b	1,93 ha	0,09%
AUX	1,92 ha	0,09%
Total zone AU	9,29 ha	0,43%
A	1406,02 ha	65,79%
Ap	57,59 ha	2,69%
Total Zone A	1463,61 ha	68,49%
N	564,34 ha	26,41%
NL	12,62 ha	0,59%
Total zone N	576,96 ha	27,00%
surface communale	2137,01 ha	

5

Le projet de PLU



Un projet de zonage compatible aux orientations du PADD

Estimation des surfaces libres à vocation d'habitat

Zones constructibles à vocation d'habitat	U1	U2	U3	AU1	AU0	Total surface libre en ha	surface libre utilisable en ha	surface moyenne par parcelle	Nb de constructions théorique	Rétention foncière	Nb de constructions hors rétention foncière	surface libre hors rétention foncière
VILLAGE	884	17933	12003	46450	23046	10,03 ha	8,64 ha	800 m ²	108,0	30%	75,6	6,0
BELLEVUE	U	U	3292	U	0	0,33 ha	0,33 ha	1200 m ²	2,7	30%	1,9	0,2
CAMMAS	0	0	2778	0	0	0,28 ha	0,28 ha	1200 m ²	2,3	30%	1,6	0,2
COURSE	0	0	6693	0	0	0,67 ha	0,67 ha	1200 m ²	5,6	30%	3,9	0,5
FRANCE	0	0	3703	0	0	0,37 ha	0,37 ha	1200 m ²	3,1	30%	2,2	0,3
JUSSENS	0	0	7248	0	0	0,72 ha	0,72 ha	1200 m ²	6,0	30%	4,2	0,5
MAS LOUBAT	0	0	5994	0	0	0,60 ha	0,60 ha	1200 m ²	5,0	30%	3,5	0,4
PUECH ARMAND	0	0	1617	0	0	0,16 ha	0,16 ha	1200 m ²	1,3	30%	0,9	0,1
SAINT MARTY	0	0	6774	0	0	0,68 ha	0,68 ha	1200 m ²	5,6	30%	4,0	0,5
TOUAT	0	0	3845	0	0	0,38 ha	0,38 ha	1200 m ²	3,2	30%	2,2	0,3
Total général	0,09 ha	1,79 ha	5,39 ha	4,65 ha	2,30 ha	14,23 ha	12,84 ha		143 constructions		100 constructions	8,99 ha

- 10 constructions potentielles par an soit environ 180 habitants en plus sur 10 ans (2,3 pers / foyer) soit une augmentation de 1,2% par an.
- Objectifs du PADD : 1730 habitants à l'horizon 2025

Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017
ID : 081248100737-20170321-DEL2017_044-DE



Commune de Castelnau de Lévis (81)



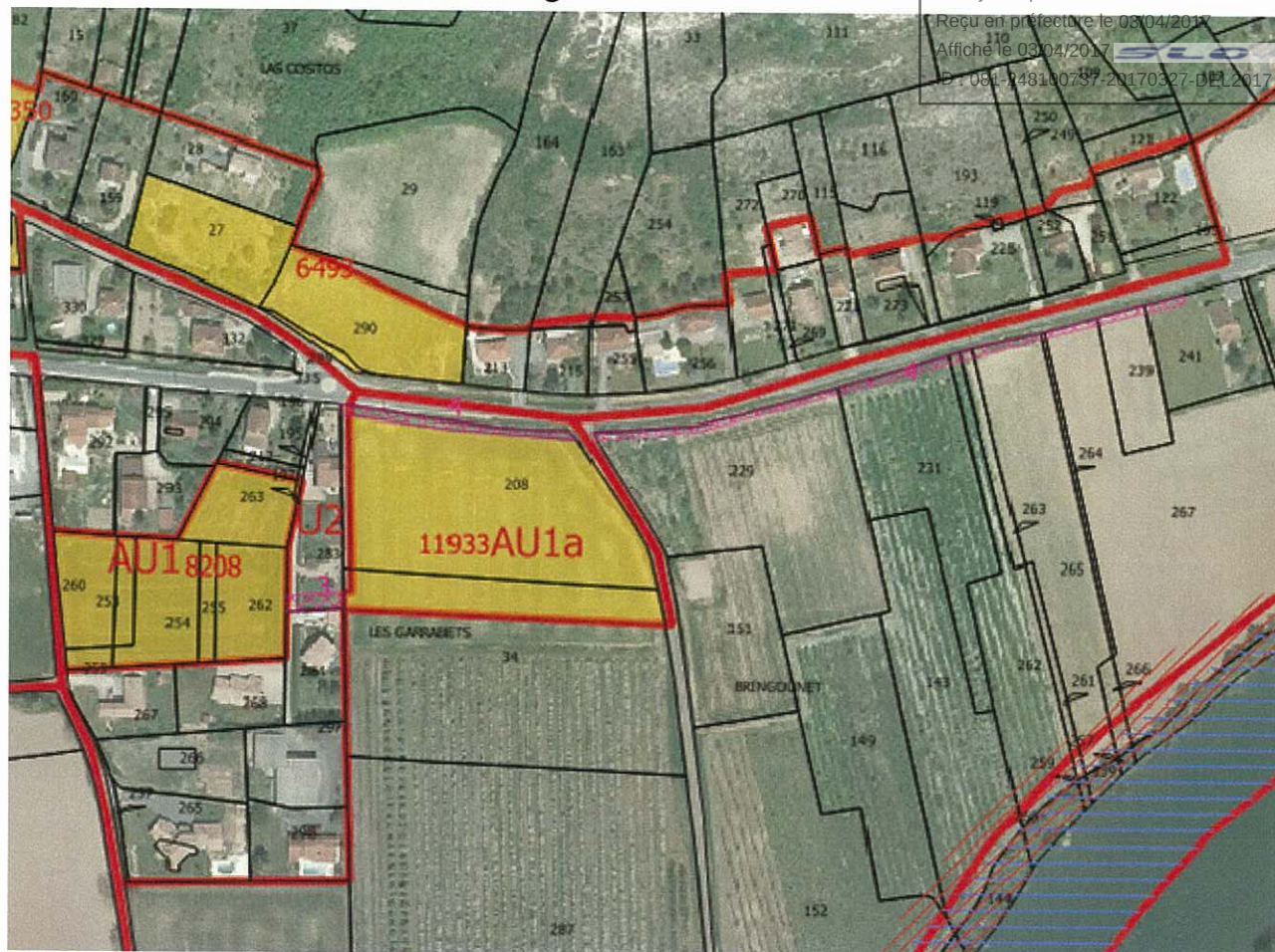
Castelnau de Lévis : Est du village

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

110
S : 061-24810037-20170327-DE12017_044-DE

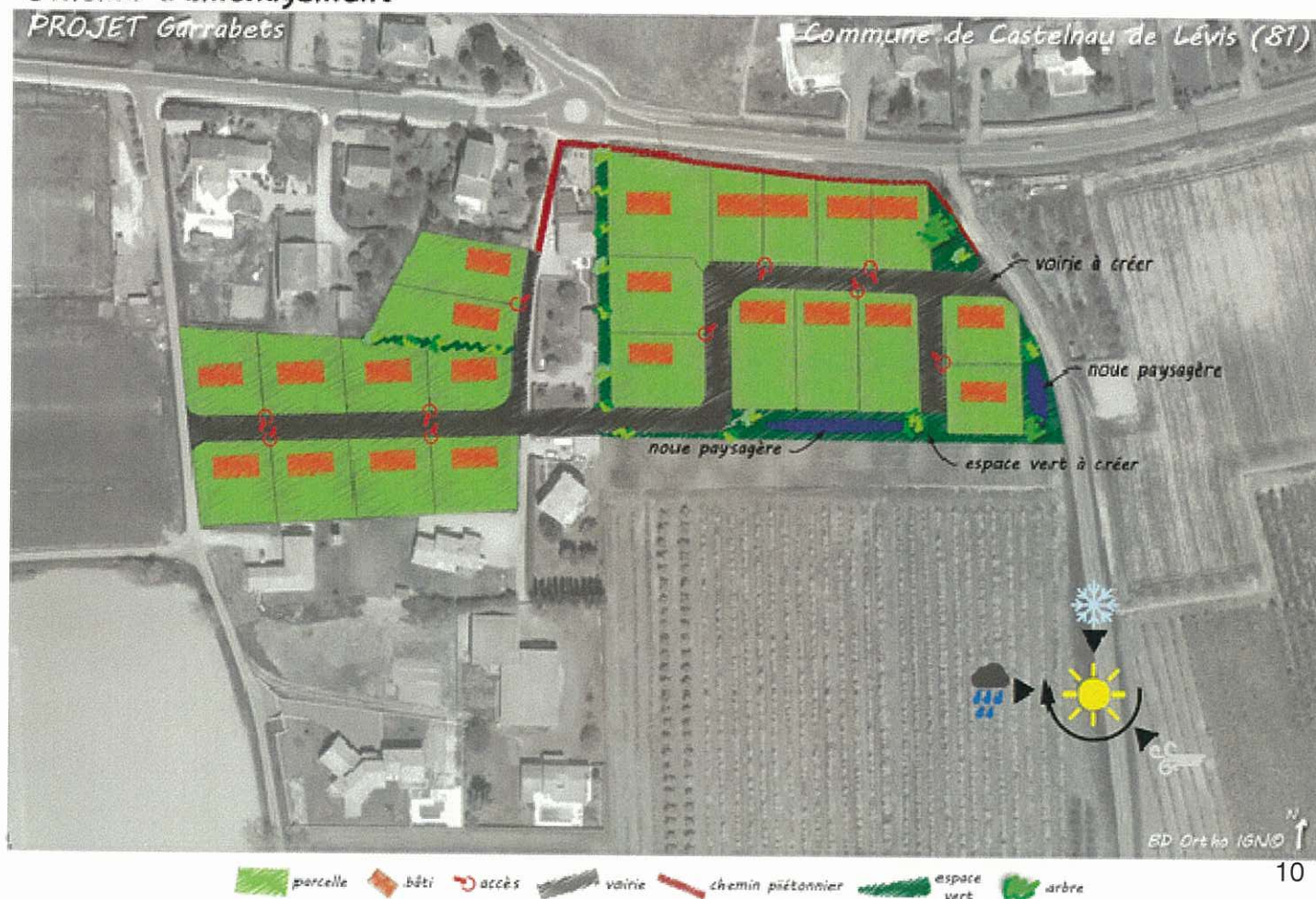


9

Schéma d'aménagement

PROJET Garrabets

Commune de Castelnau de Lévis (81)

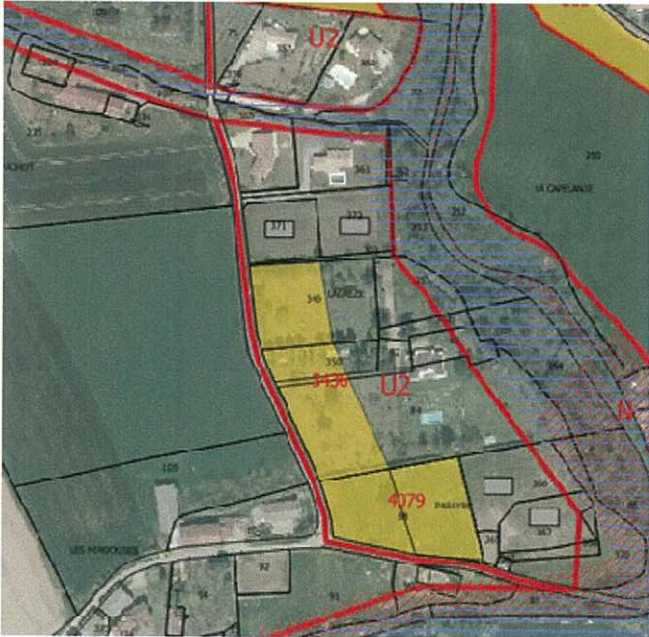


10

Castelnau de Lévis : Ouest du village



Castelnau de Lévis : Migrouzes



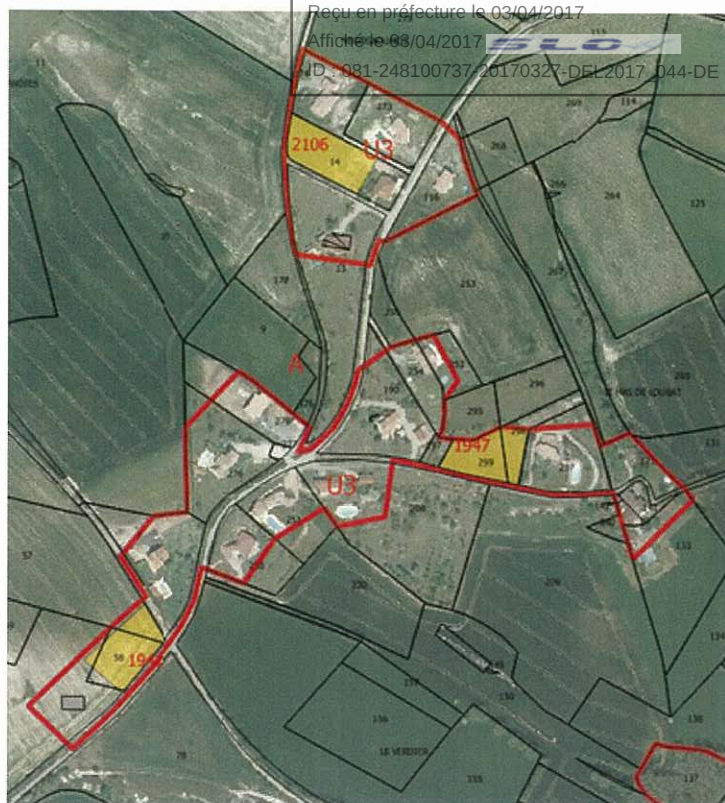
Moto cross



Bellevue

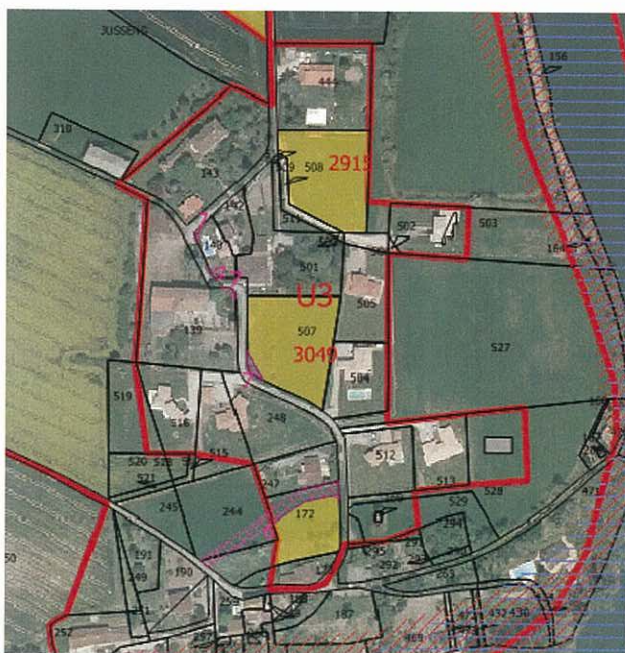


Mas de Loubat



13

Jussens

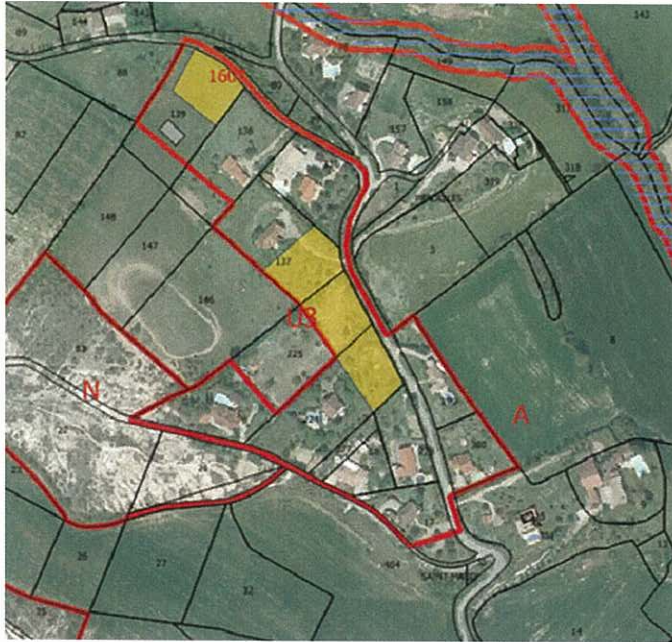


France



14

Pradelles - Saint Marty



Courses

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

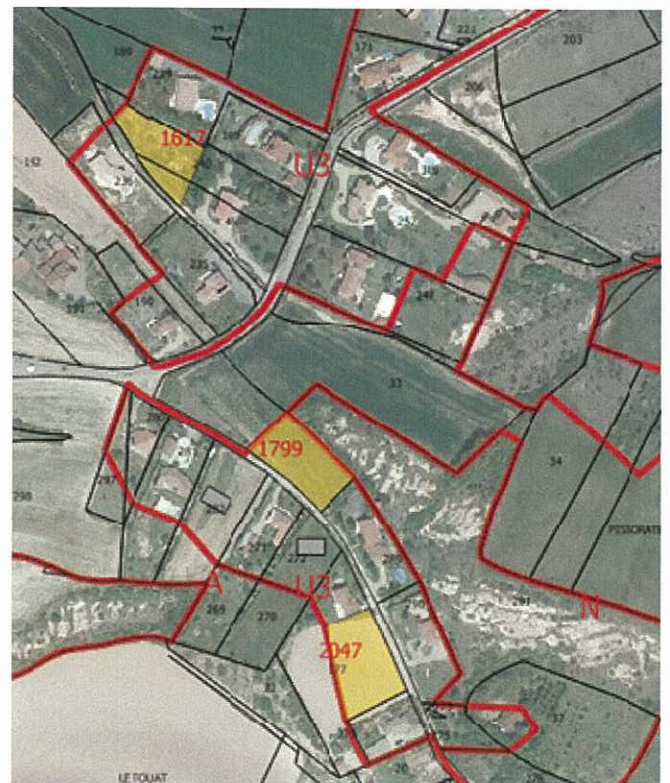


15

Puech Armand



Le Touat



16

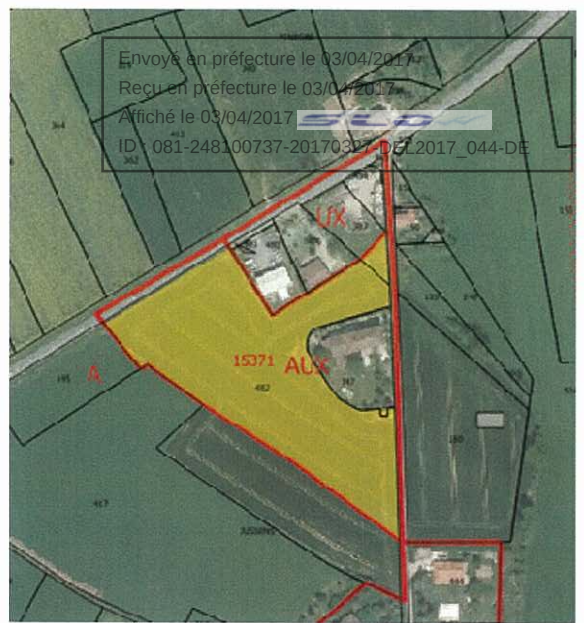


← Cammas



Jussens ↗

Pinègre ←



17



↑ Le Carla

Ball Trap →



18

Compte rendu de la réunion du 27/01/2017 Elaboration du P.L.U de Castelnau de levis (81)

Objet : Post enquête

1. Présentation

Le bureau d'études URBA2D, représenté par M. Sébastien Charruyer, présente les adaptations proposées suite aux avis des personnes publiques et les demandes issues de l'enquête.

Le projet de PLU reprend les observations réalisées selon les commentaires en caractère gras.

2. Observations des PPA

2.1. CONSULTATION DES SERVICES DE L'ETAT

Suite à cette consultation, les services de l'état ont rendu leurs avis assortis de réserves, sans remettre en cause l'économie générale du PLU.

Avis de l'Etat : Favorable avec observations

L'état demande de prendre en considération des observations de la DDT, du SDIS et du STAP.
=> cf avis des services

Il demande de joindre une note de présentation du projet au dossier d'enquête publique.
=> une note de présentation a été jointe au dossier d'enquête publique.

DDT : Favorable avec une réserve et observations

La réserve porte sur la consommation d'espace excessive. Les observations portent :

- la maîtrise de l'urbanisation
- le format dématérialisé du PLU

Remarques générales :

-Objectif de développement trop ambitieux, avec un taux de progression annuel à réactualiser entre 2007 et 2012 qui aboutit à une consommation de 14,14 ha.

=> La période 2007 à 2012 est une période de crise économique et immobilière qui n'est pas représentative de l'évolution communale. La reprise économique annoncée par l'état nous laisse supposer un retour à une situation plus glorieuse. Notons qu'en 2015, 10 PC ont été délivrés, 9 en 2014 et 9 en 2013. Rappelons que la consommation d'espace va être divisée par 2 par rapport au POS pour un développement démographique équivalent. Notons également que la rétention foncière n'est pas une surface qui sera consommée dans les 10 prochaines années puisqu'elle est estimée pour prendre en compte les propriétaires qui ne veulent pas vendre ou construire.

-Une répartition de l'urbanisation qui permet l'accueil de 25% des surfaces sur les hameaux accroissant les déplacements.

=> Le bilan du POS nous montre qu'aucun logement n'a été réalisé sur le village sur les 10 dernières années et donc que le PLU assure lui les 3/4 du développement sur le village. Ainsi on peut considérer un renversement de la situation passée et un développement limité

sur ces très nombreux hameaux et zones d'habitat diffus ou **seulement 2 ou 3 constructions** sont possibles en améliorant la forme urbaine et sans impact sur l'activité agricole.

Concernant les déplacements, l'alternative à l'automobile est précisée en page 36 du rapport de présentation, mais en zone rurale l'automobile est indispensable. La proximité d'Albi peut laisser entrevoir le développement des véhicules électriques, mais le village comporte de nombreux espaces de stationnement à proximité des arrêts de bus favorisant ainsi les transports en commun.

-Une capacité du réseau d'eau potable limitée

=> **Le développement prévu est adapté à la capacité du réseau d'eau potable. Cette mention est indiquée en page 68 du rapport de présentation.**

-La transposition du SRCE dans le PLU :

=> **Le rapport de présentation est complété afin de préciser la pertinence, la situation et dimension des corridors écologiques. Il indique les 5 enjeux et objectifs fixés par le SRCE.**

A dans le rapport de présentation :

-les paysages : Faire ressortir les enjeux paysagers

=> **Une carte des enjeux paysagers sera réalisée afin de préciser les éléments majeurs pris en compte dans le projet.**

-Incidence sur l'agriculture des zones de développement du village

=> **Le potentiel agricole des zones de développement est présent, mais ils constituent les seules possibilités de développement au regard de l'intérêt paysager, patrimonial ou écologique du territoire.**

-PPRI approuvé le 18 Août 2015:

=> **la page 44 est modifiée**

B dans le PADD :

Incohérence entre le PADD et le document graphique sur le secteur entre Sibadou et Negosaoumos

=> **la petite pastille de développement limité est légèrement déplacée en continuité de celle du Mas de Loubat.**

C dans le règlement écrit :

-articles 12 :

=> **les constructions à usages d'activité et d'équipement sont limitées à :**

-1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

-1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration

-1 place de stationnement pour 2 lits pour les constructions à usage de maison de retraite

-2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres commerces et services

-2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les activités artisanales

-1 place de stationnement par place autorisée pour les équipements publics.

-Clôtures :

=> La justification est apportée en page 43 du rapport de présentation : « Cette disposition permet de limiter l'impact paysager des murs de clôtures lorsqu'ils sont en limite du domaine public. De plus, ils risquent de réduire la visibilité au droit des accès, c'est pourquoi la hauteur des murs est limitée à 0,6 m en façade des voies. »

- Article 1 Zone AU0 :

=> La rédaction proposée est reprise

-Article 1 Zone AUX :

=> La rédaction proposée est reprise

-Article 1 Zone A :

=> La rédaction proposée est reprise

-Article 1 Zone N :

=> La rédaction proposée est reprise

-Article 2 Zone U1, U2, U3 (hors secteurs), A et N :

=> La rédaction proposée est reprise. Les éléments identifiés sont repérés au titre de l'article L151-19 du CU.

-Article 2 Zone U1, U2, U3 (hors secteurs):

=> La rédaction proposée est reprise en incluant la possibilité de changer de destination pour un usage d'habitation.

Concernant les règles applicables à ces éléments pour les articles 10,11 et 13, il s'agit des mêmes règles que celles qui s'appliquent aux autres constructions.

-Article 2 Zone U1, U2, U3 (secteurs U3e), AU1, A et N :

=> L'alinéa concernant l'avis de l'ABF est supprimé.

-Article 2 Zone U2, U3:

=> La rédaction proposée est reprise

-Article 2 Zone U2:

=> Une référence à l'OAP est indiquée afin de faire respecter les objectifs de densité.

-Article 2 Zone UX, AUX et UXi:

=> Un seul logement de fonction par établissement est autorisé.

-Article 2 Zone AUX:

=> Les procédures seront supprimées. Concernant les exhaussements et affouillements de sols, la rédaction proposée est reprise.

Concernant les OAP, les articles 2, 10, 11 et 13, reprend les orientations retenues.

-Article 2 Zone A:

=> La rédaction proposée est reprise à l'exception de la zone Am qui est supprimée afin de prendre en compte l'avis de la chambre d'agriculture.

=>La notion de piscine naturelle est précisée dans le rapport de présentation.

-Article 2 Zone NL:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 4 Zone U1:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 4 Zone U2:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 4 Zone U2, UX et AU1:

=> **La rédaction est modifiée.**

-Article 4 Zone U3 et AU1:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 4 Zone UX:

=> **La rédaction proposée en cas de réseau ou de fossé de capacité insuffisante en zone U3 est reprise pour la zone UX.**

-Article 4 Zone AUX:

=> **La rédaction est modifiée.**

-Article 4 Zone N:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 6 Zone AU0:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 7 Zone AU0:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 9 Zone U3e:

=> **L'emprise est limitée à 70% au lieu de 50%.**

-Article 10 Zone AU1:

=> **Les zones AU1 étant situées en entrée de ville l'impact paysager serait trop important avec du R+2.**

-Article 11 Zone U1, U2, U3, AU1, A et N:

=> **La rédaction est modifiée.**

-Article 11 Zone AUX:

=> **La rédaction est modifiée.**

-Article 12 Zone U2, U3, AU1 :

=> **Cette disposition permet de limiter les surfaces imperméabilisées (justifiée page 143 du rapport de présentation).**

D dans le règlement graphique:

-mettre des couleurs différentes sur les zones.

=> **Les couleurs ont été ajoutées sur un panneau lors de l'enquête publique**

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

SLO

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

-cotations manquantes

=> **Les cotations sont ajoutées**

-parcelle 172 à Course (As Cayres) à classer en zone A

=> Un CUB a été délivré en date du 16/03/2015, il convient donc de conserver le classement en zone U3. Il est actuellement en vente

E dans les OAP:

-OAP par orientation.

=> Les OAP sont des orientations de secteurs qui sont délimitées en tenant compte des différents propriétaires.

La parcelle 200 fait partie de l'enveloppe urbaine du village, elle est donc intégrée à la zone U2, mais sa surface étant importante, une densification est imposée par l'OAP.

Concernant le secteur de Lagrèze et Parayre, le fond des parcelles ne sont pas concernées par l'OAP, s'agissant des pourtours d'une maison de maître comportant une piscine.

-cotation des limites des OAP

=> La cotation est indiquée

-parcelle 250 au lieu de 259.

=> La correction est réalisée

F format informatique:

Le rendu informatique du PLU approuvé sera fourni conformément au standard du CNIG.

STAP : Favorable avec observations

- P79 du rapport de présentation, concernant la chapelle du Carla remplacer « inscrite MH » par « protégée site inscrit »

=> La correction est réalisée

- Concernant les périmètres des Monuments Historiques, une proposition de périmètre de Protection Modifié est proposée.

=> Le contour a été soumis à l'enquête publique conjointement au PLU.

=> La zone Ap a déjà été étendue

- Planter la ripisylve

=> Le PLU ne peut pas l'imposer

SDIS : Favorable avec observation

- Renforcer la défense incendie adapté aux risques:

=> le PLU le prévoit. Cf notice eau potable pièce 6.1.2.

Gendarmerie : Favorable pas d'observation

DGFP : Favorable pas d'observation

DREAL : Pas d'avis dispense d'évaluation environnementale délivrée en date du 5/06/2015

Académie : Favorable pas d'observation

ARS : Favorable pas d'observation

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

SLO

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

CDPENAF :

L'avis de la CDPENAF porte uniquement sur les dispositions prévues au titre des articles :

- L151-11 du code de l'urbanisme (changements de destination en zone A)

=>avis favorable

- L151-12 du code de l'urbanisme (délimitation des secteurs de taille et de capacité limité)

=>avis favorable

- L 151-13 du code de l'urbanisme (annexes et extensions des constructions en zone A et N)

=>avis favorable

Concernant l'avis défavorable de la CDPENAF en vertu de l'article L153-16 du CU. La commune étant situé dans un EPCI ayant un SCOT applicable, cet avis n'est pas sollicité.

2.2. CONSULTATION DES AUTRES ORGANISMES ASSOCIES

Avis de l'INAO : Favorable pas d'observation

Avis de RTE : Favorable pas d'observation :

Avis de la région: Favorable

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat : Favorable pas d'observation

Avis de la ville d'Albi : Favorable avec observation

Reporter la canalisation d'eau potable présente sur le plan annexé.

=> la carte de synthèse et le plan du réseau d'eau potable sont actualisés.

Avis du SCOT : Favorable

Avis du Conseil Départemental :

-Recul de 15 m de la RD 1

=> Sur Combelasse le recul des constructions existantes est à 10 m de l'axe de la voie. Le panneau d'agglomération pourra être déplacé afin de conserver ce recul de 10 m lors de la réalisation de l'opération. Sur les Garrabets, les constructions existantes à proximité sont à plus de 15 m de l'axe de la voie, pour des raisons de sécurité, il est préférable d'inclure le carrefour à aménager dans une zone limitée à 50km/h et donc de déplacer le panneau d'agglomération

- recul de 5 m pour l'implantation des piscines et 1m supplémentaire par mètre de profondeur.

=>Cette règle est reprise dans le règlement écrit.

Avis de la Chambre d'Agriculture : Défavorable

-Sur le règlement :

- Secteur Ap n'a pas lieu d'être

=> La protection du foncier agricole par la zone Ap protège les paysages et le potentiel agronomique des sols comme indiqué en page 124 du rapport de présentation.

- Secteur Am à supprimer

=> La zone A permettant le maraichage, ce secteur Am est supprimé afin de ne pas exposer le PLU à un risque juridique lié aux destinations du code de l'urbanisme.

- Zone N (ZNIEFF) à reclasser en zone A

=> La zone N reprend le contour de la ZNIEFF inscrit en réservoir de biodiversité dans le SRCE. Cette zone N était déjà présente dans le POS et le tracé de la ZNIEFF modernisé a été repris dans un objectif de protection des espaces naturels. Ce classement n'interdit nullement l'exploitation des terres agricole.

- Article 2A : extension des exploitations à proximité des bâtiments existant

=> Le rapport de présentation sera complété afin de justifier cette règle qui permet de limiter l'éparpillement de bâtiments agricoles. Cette règle permet de limiter l'incidence paysagère. Rappelons que plusieurs bâtiments agricoles sont également disponibles en cas de stockage de matériel pour des exploitations éloignées du territoire.

- Article 8A : distance des annexes

=> Un avis favorable de la CDPENAF a été formulé sur cette distance.

- Article 9A : emprise au sol limitée à 50%

=> Cette emprise est destinée à conserver le caractère rural du territoire, ainsi cette disposition concerne les habitations et leurs annexes. Le règlement sera modifié pour indiquer que cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

- Article 10A : Hauteur des bâtiments limitée à 10 m

=> Une dérogation pour les éléments de superstructure est mentionnée.

- Article 11A : teintes sombres et mates

=> Afin d'introduire plus de souplesse dans l'application, la rédaction est modifiée par les teintes vives et claires qui sont interdites.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux dispositions d'urbanisme

-Sur le rapport de présentation :

- Page 97 :

La protection de l'espace agricole de l'urbanisation pourrait limiter le développement de l'agriculture.

=> Cette protection ne concerne que 57 ha soit moins de 3% de la surface communale et moins de 4% de la SAU communale.

- Page 99 :

L'évolution des systèmes et des innovations technologiques n'est pas sans danger sur le milieu.

=> Ces considérations sont intégrées aux perspectives d'évolution de l'environnement qui doivent être traitées dans le rapport de présentation du PLU dans le cadre de la protection des trames vertes et bleues. S'agissant de perspectives indépendantes des dispositions du PLU, le fin de la phrase est supprimée.

- Page 174 :

Protection trop stricte de la zone Ap

=> Cette zone protège les paysages et le potentiel agronomique des sols sur une surface très limitée autour du village. L'implantation de nouveau siège d'exploitation viendrait en plus apporter des nuisances éventuelles aux zones habitées riveraines. La mise en sécurité du matériel passe par une surveillance qui est bien plus aisée sur les sièges d'exploitation en place. Rappelons que dans cette zone Ap, aucune construction agricole n'est autorisée afin de protéger les paysages et les terres agricoles.

3. Observations issues de l'enquête publique

1 : Parcelle 339 et 115 Ouest du village

Demande de constructibilité avec CU positif sur les 2 parcelles en application du POS.

- ⇒ Classement en U3 pour la parcelle 339 comme pour la partie basse de la parcelle 379 (demande n° 10)
- ⇒ La parcelle 115 est également classée en zone U3 (permis accordé en application du POS)

2 : Parcelle 214 motocrosss

Demande de constructibilité avec CU positif en application du POS.

- ⇒ Pas de changement du fait des nuisances potentielles générées par la salle des fêtes et le motocross. Une extension de la zone constructible engendrerait un étalement de l'urbanisation contraire à la loi ALUR

3 : Piste cyclable

Le pétitionnaire précise le manque de prise en compte des déplacements doux.

- ⇒ Les cheminements piétons ont été pris en compte avec des emplacements réservés et concernant la circulation à vélo, ceci relève du conseil départemental et de l'agglomération (cf Plan de déplacement Urbain également pris en compte). 3 emplacements réservés sont ajoutés afin de mailler le réseau de chemin de randonnée (cf demande 13).

4 : parcelle 234 Bellevue

Demande de classement en zone N.

- ⇒ Pas de changement du fait de la présence des réseaux et de la forme urbaine. La zone ne fait que boucher des dents creuses conformément aux objectifs de densification des zones urbanisées voulue par la Loi ALUR.

5 : parcelle 9 Las costo

Demande d'alignement de la limite de la zone sur les parcelles adjacentes.

- ⇒ **Favorable à l'alignement de la limite de la zone aux parcelles voisines afin de prendre en compte la topographie (même altimétrie)**

6 : parcelle 63 Combelasse

Demande d'extension de la zone AU1.

- ⇒ **défavorable : les besoins de développement de la commune sont limités à 10 constructions par an. L'extension de cette zone n'est pas compatible au PADD et remettrait en cause l'équilibre du territoire. Une partie de cette parcelle est déjà classée en zone AU1.**

7 : parcelle 343 ouest du village

Demande de classement en zone U3 à mettre en relation avec la demande 1 (parcelle 115)

- ⇒ **La parcelle 343 est en forte pente et boisée. La parcelle est en covisibilité avec la tour de Castelnau. L'impact sur les paysages est très important ce qui justifie le classement en zone N.**

8 : changement de destination Las Costo

Demande de classement en zone constructible afin d'effectuer un changement de destination.

- ⇒ **Favorable à l'identification afin de permettre le changement de destination du fait de l'intérêt architectural du bâti.**

9 : Parcelle 43 Cammas

Demande de classement en zone U3

- ⇒ **Classement en U3 avec OAP qui impose 2 lots ou logements sous réserve que l'accès sur la RD soit accordé par le conseil départemental.**

10 : Parcelle 379

Demande de classement en zone U3

- ⇒ **Classement en U3 mais pas le fond de parcelle pentu et boisé. La parcelle n'est pas accessible par le chemin rural qui est bouché. La RD est un axe de communication dangereux pour lequel l'urbanisation est à proscrire. Cette extension permettra l'implantation d'annexe à l'habitation.**

11 : Parcelle 13 negosaoumos

Demande de classement en zone U3

- ⇒ **Classement en U3 mais pas la pointe trop étroite pour accueillir une nouvelle construction. Cette extension ne vient pas impacter les terres agricoles et la parcelle dispose des réseaux. La forme urbaine de cette zone est ainsi améliorée.**

12 : Parcelle 353 centre ancien

Demande de Classement en U1 projet de 3 logements locatif suite à sinistre.

- ⇒ **Favorable mais conditionné à l'avis du STAP, l'orientation du bâti prend en compte la topographie**

13 : mairie emplacements réservés

Demandes d'emplacements réservés :

-Parcelle 272 dans le centre ancien : espace public à aménager à cause d'un effondrement au bord de la voie

-Parcelle 63 à Combelasse : dans les OAP imposer une continuité piétonne le long de la RD afin d'assurer la continuité piétonne avec la zone AU1.

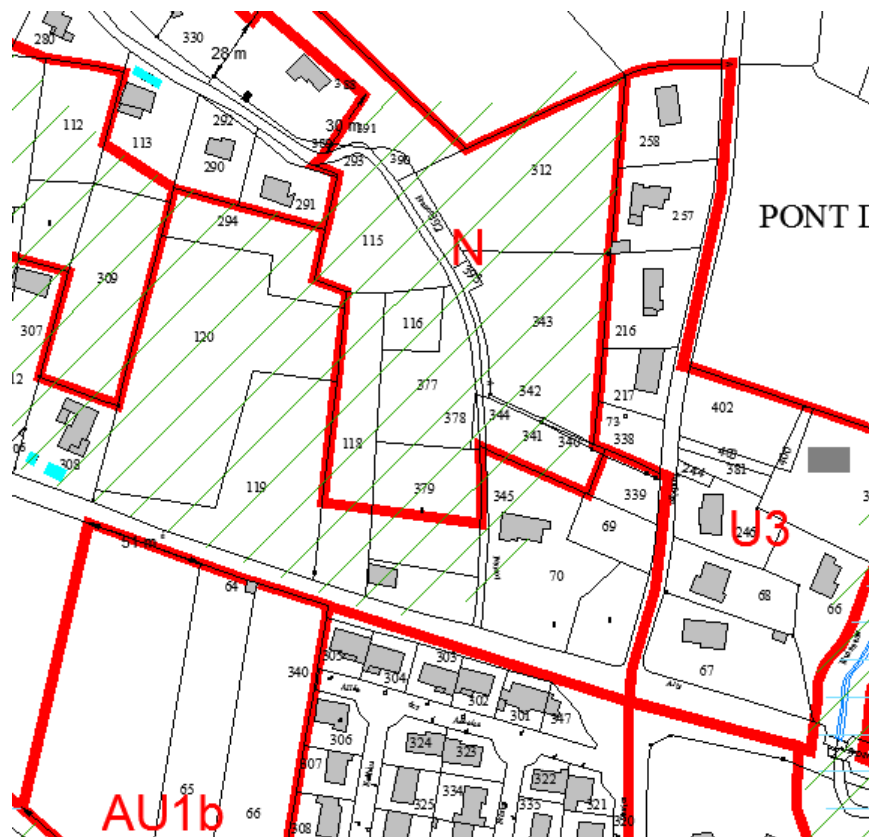
-Parcelle 234 et 125 au Carla : afin de créer un accès au Tarn et chapelle du Carla (Plan Paysage)

-Parcelle 238 : afin de créer une continuité avec les chemins de randonnées.

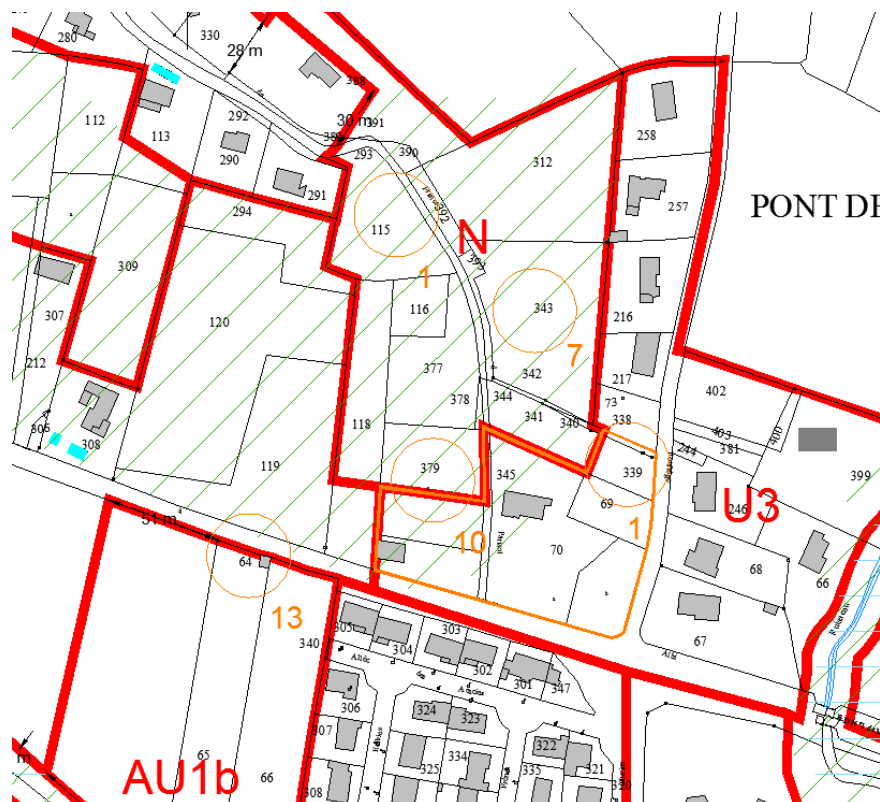
-Parcelle 83 : afin de créer accès au Tarn sur un chemin privé existant utilisé par les pêcheurs.

Observations n° 1, 7, 10 et 13

PLU soumis à l'enquête :

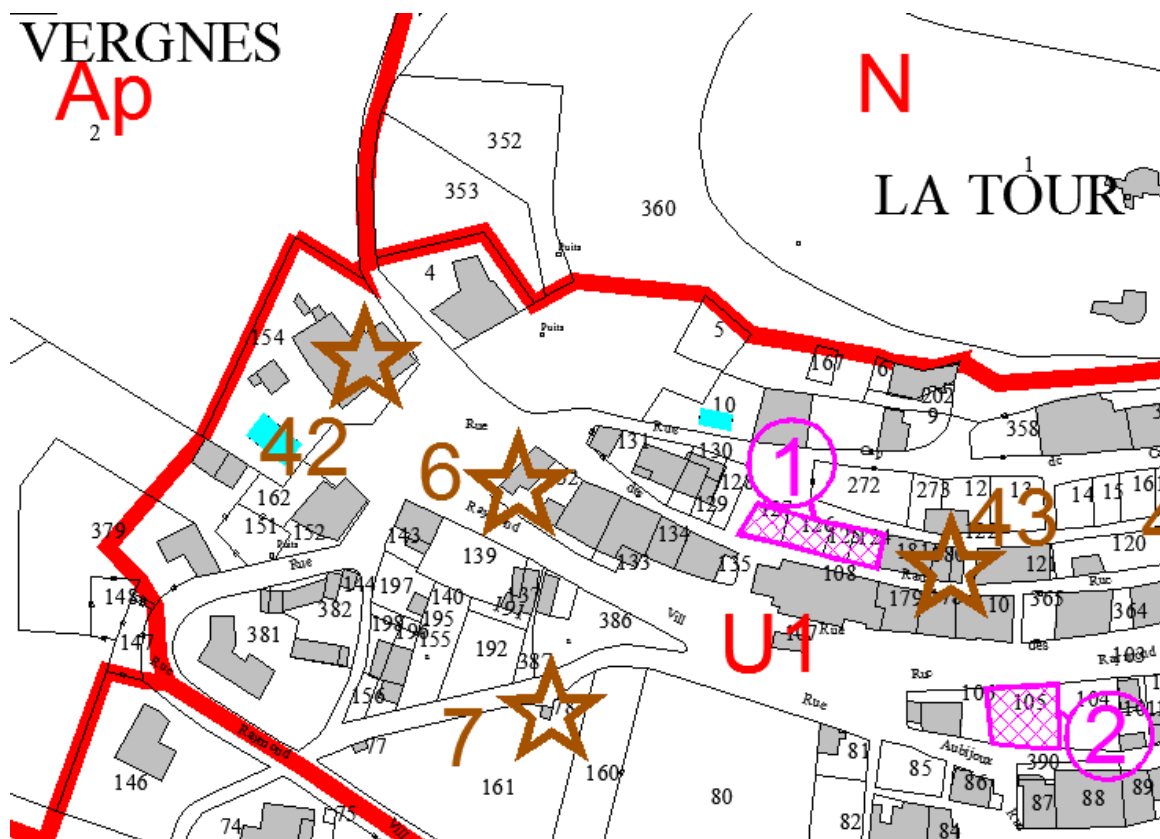


Proposition de modification :

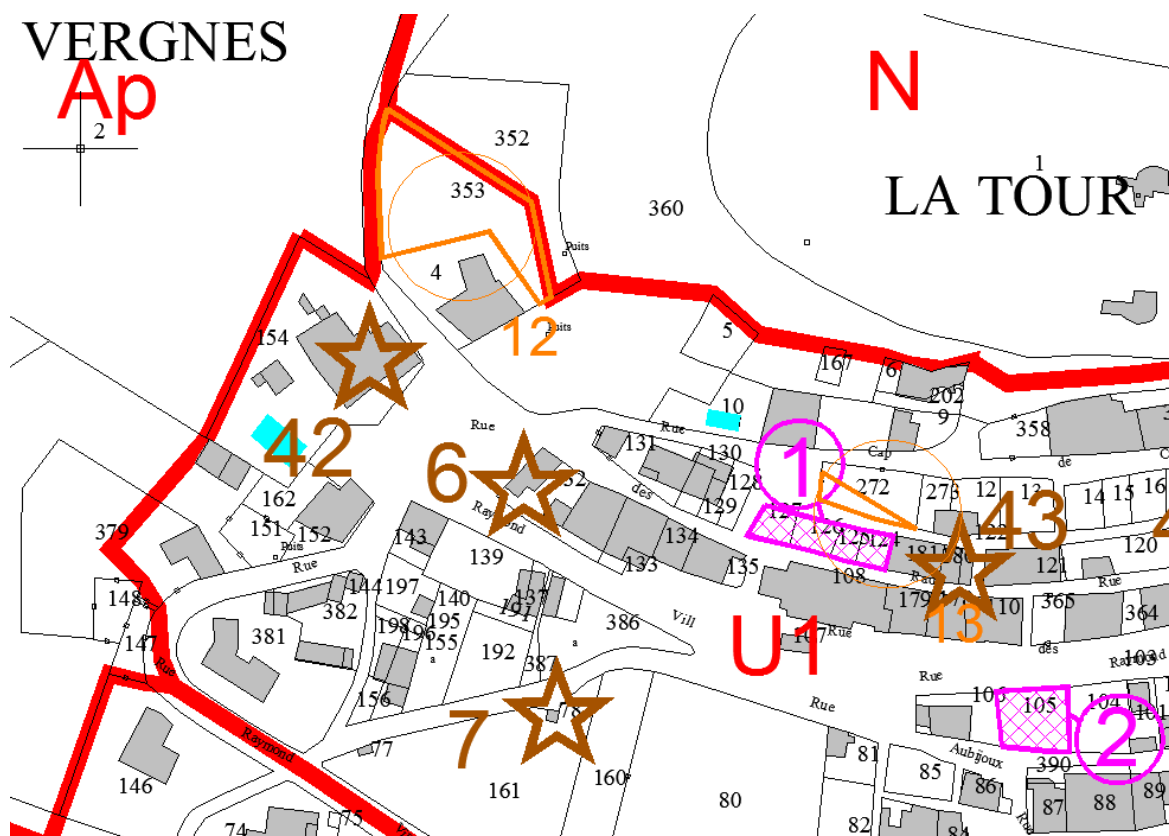


Observation n° 12

PLU soumis à l'enquête :

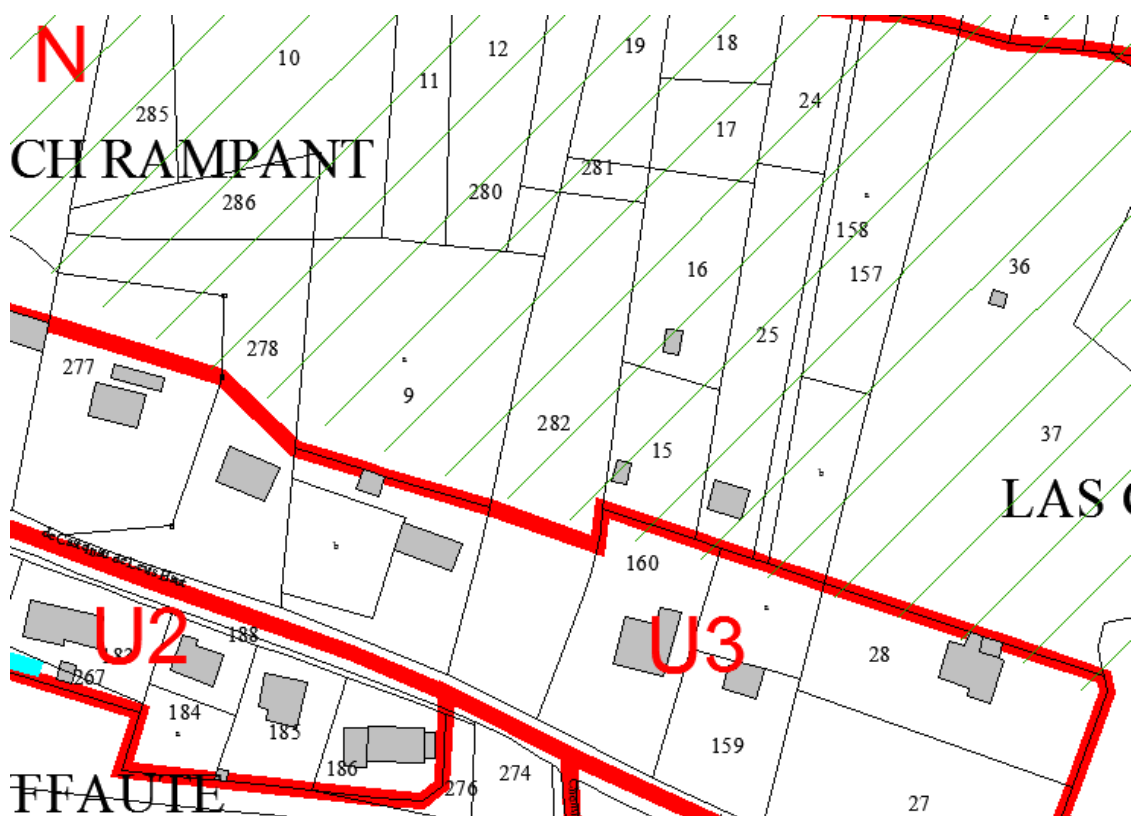


Proposition de modification :

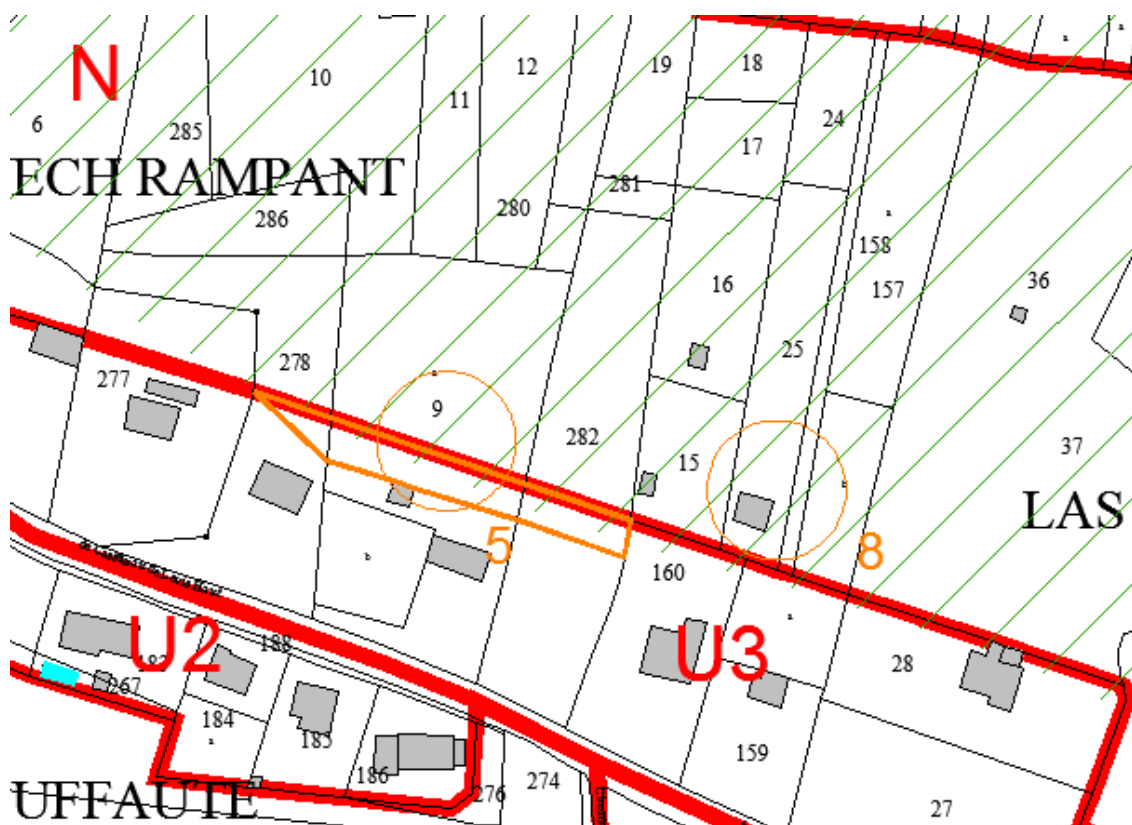


Observations n° 5 et 8

PLU soumis à l'enquête :

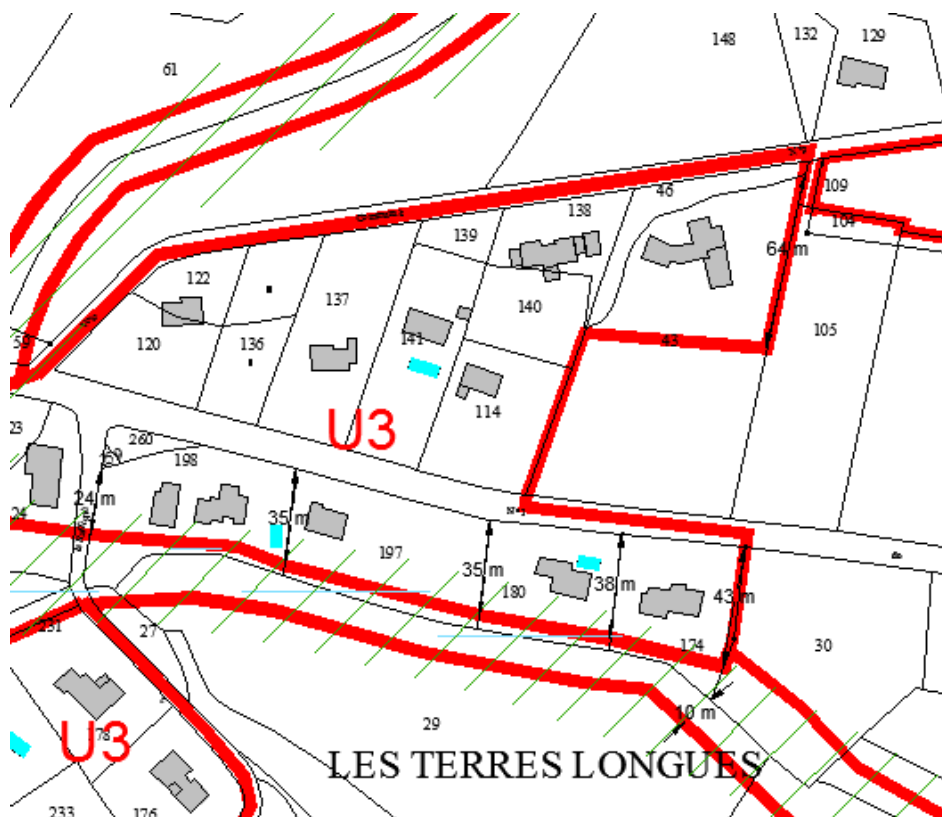


Proposition de modification :

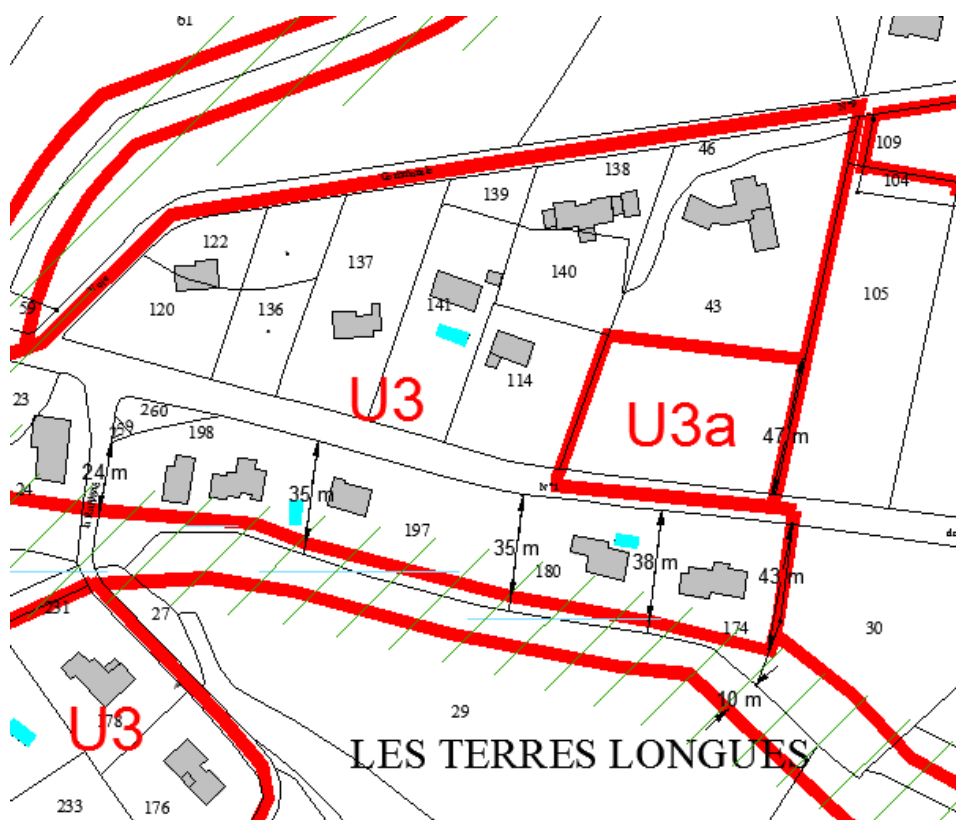


Observation n°9

PLU soumis à l'enquête :

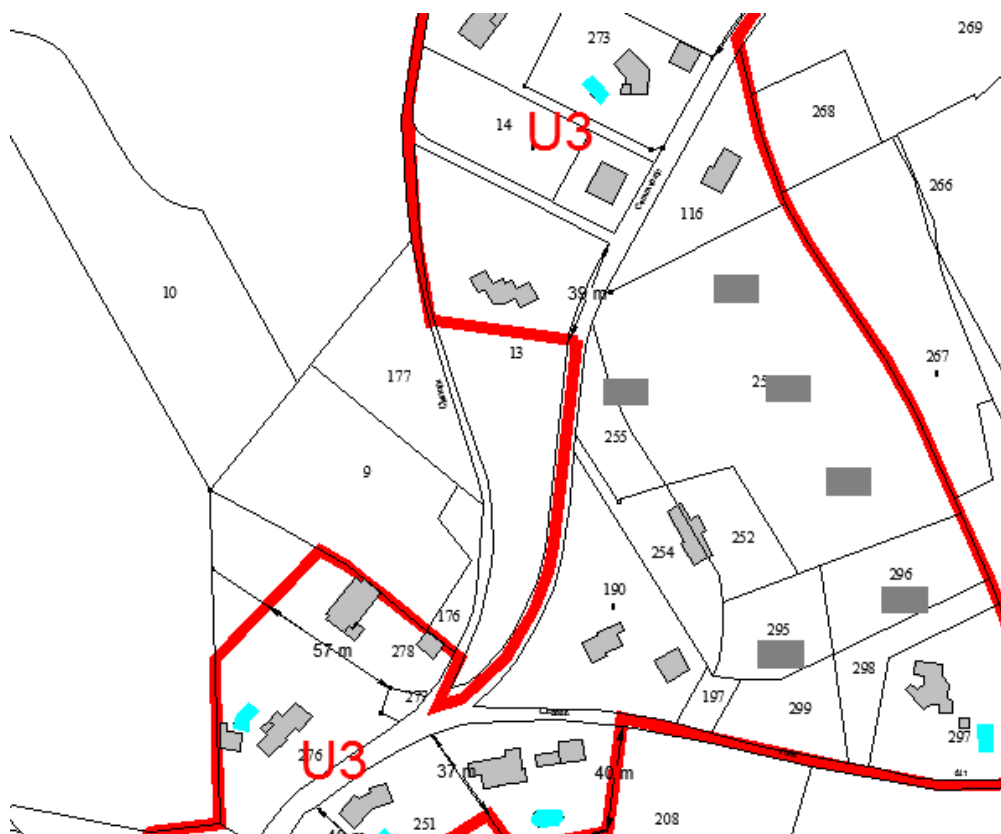


Proposition de modification :

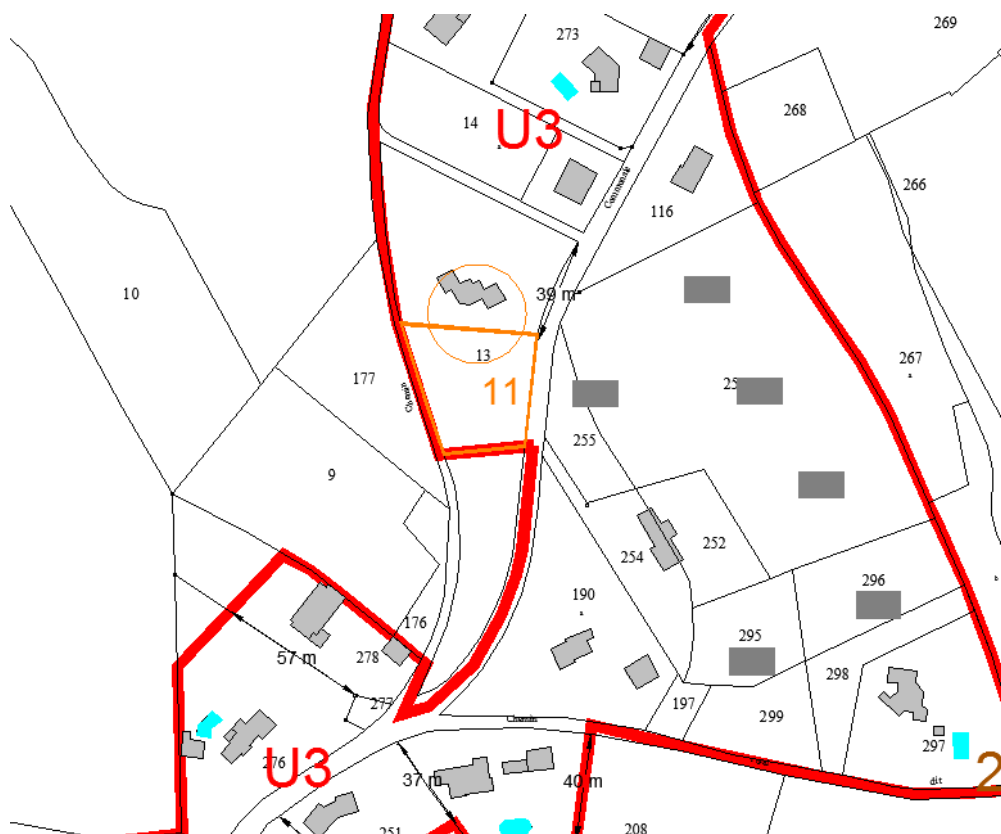


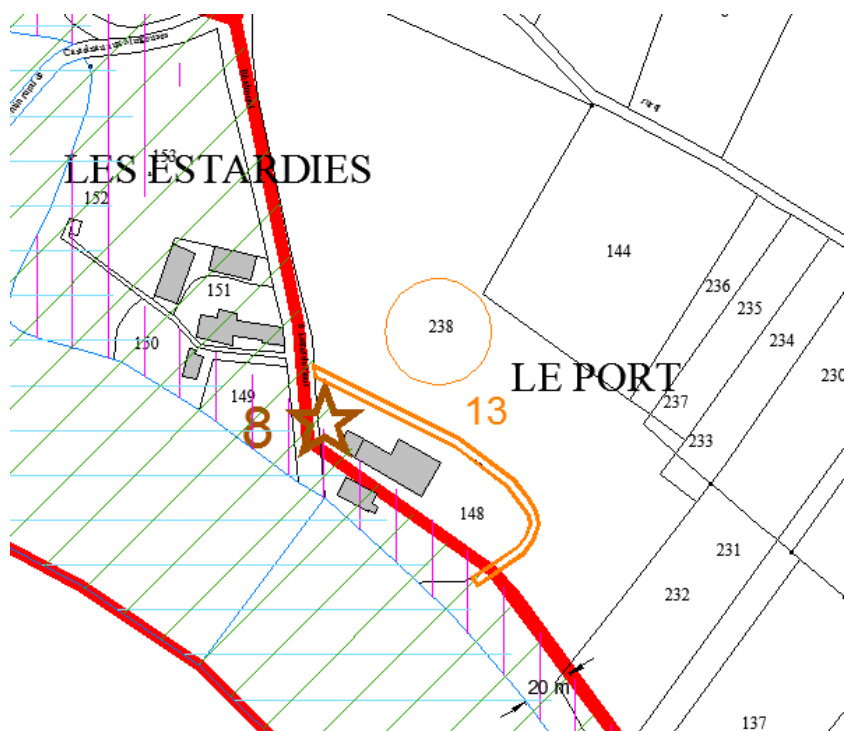
Observation n° 11

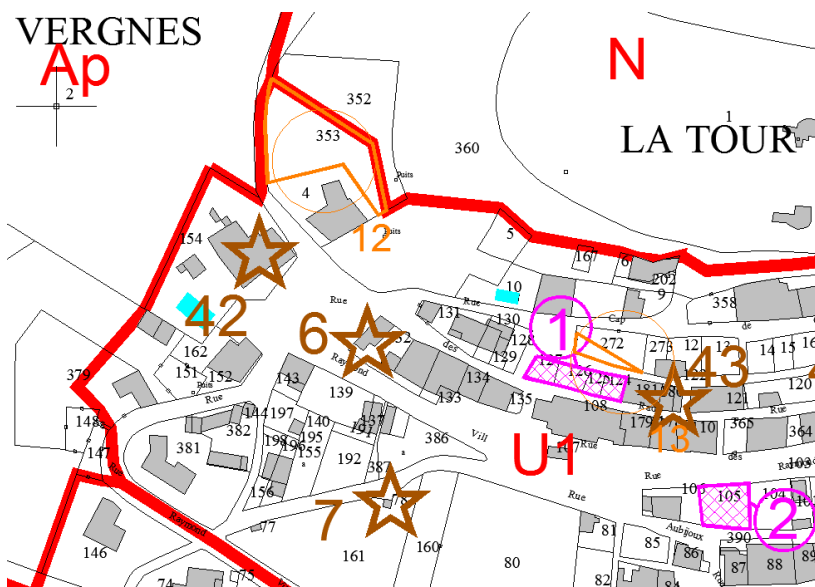
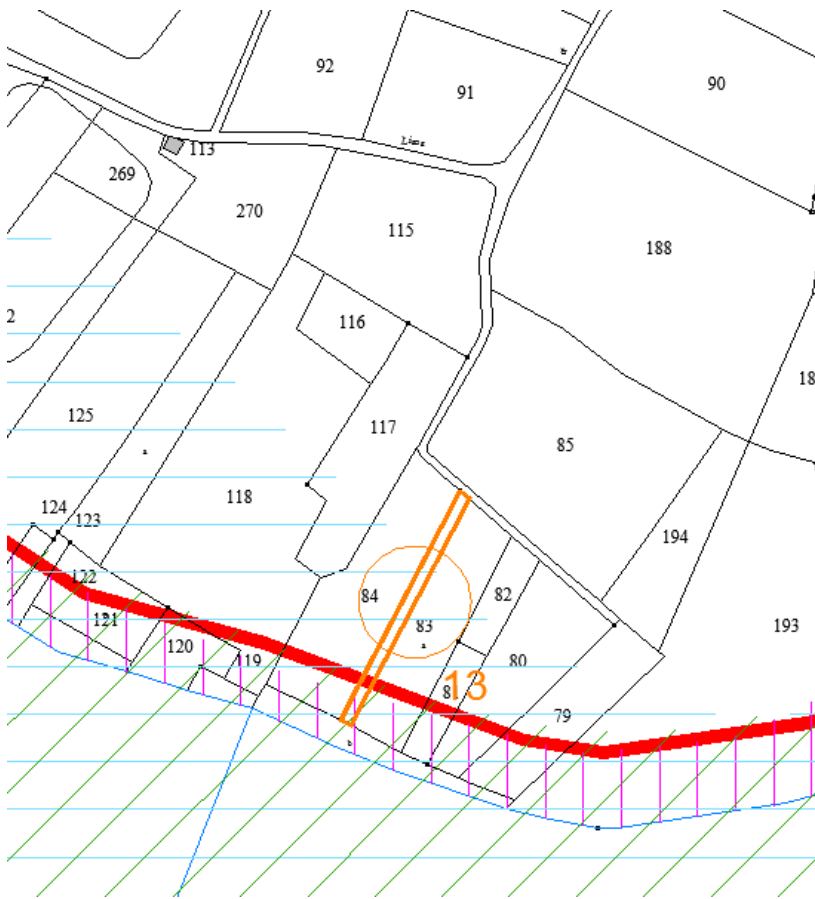
PLU soumis à l'enquête :

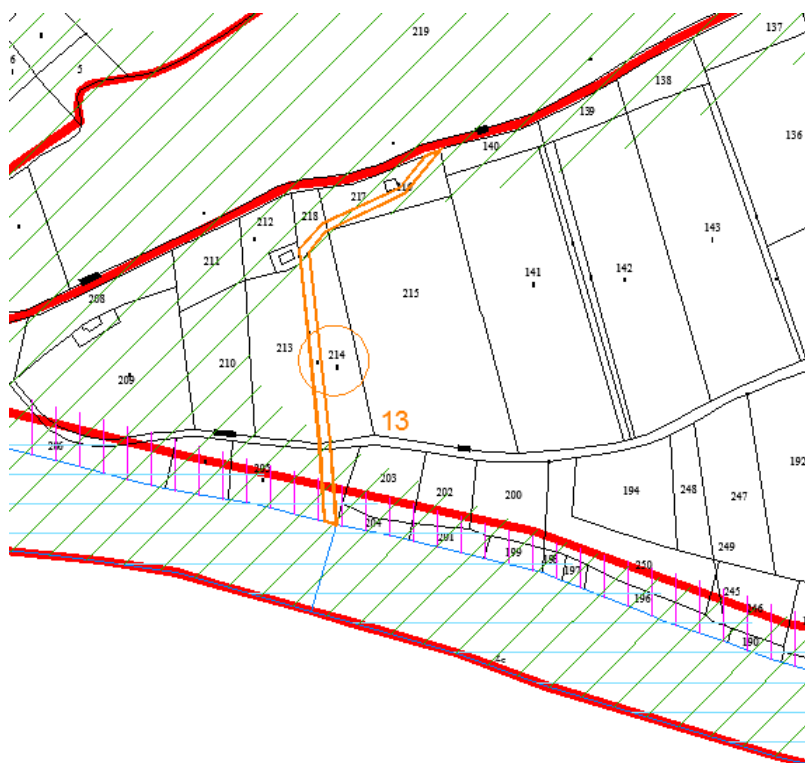


Proposition de modification :

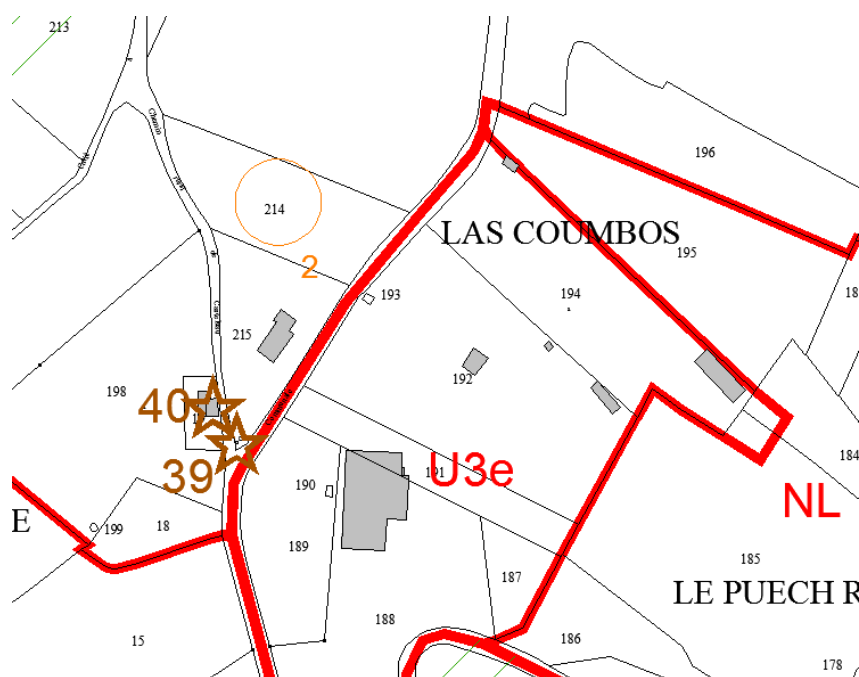


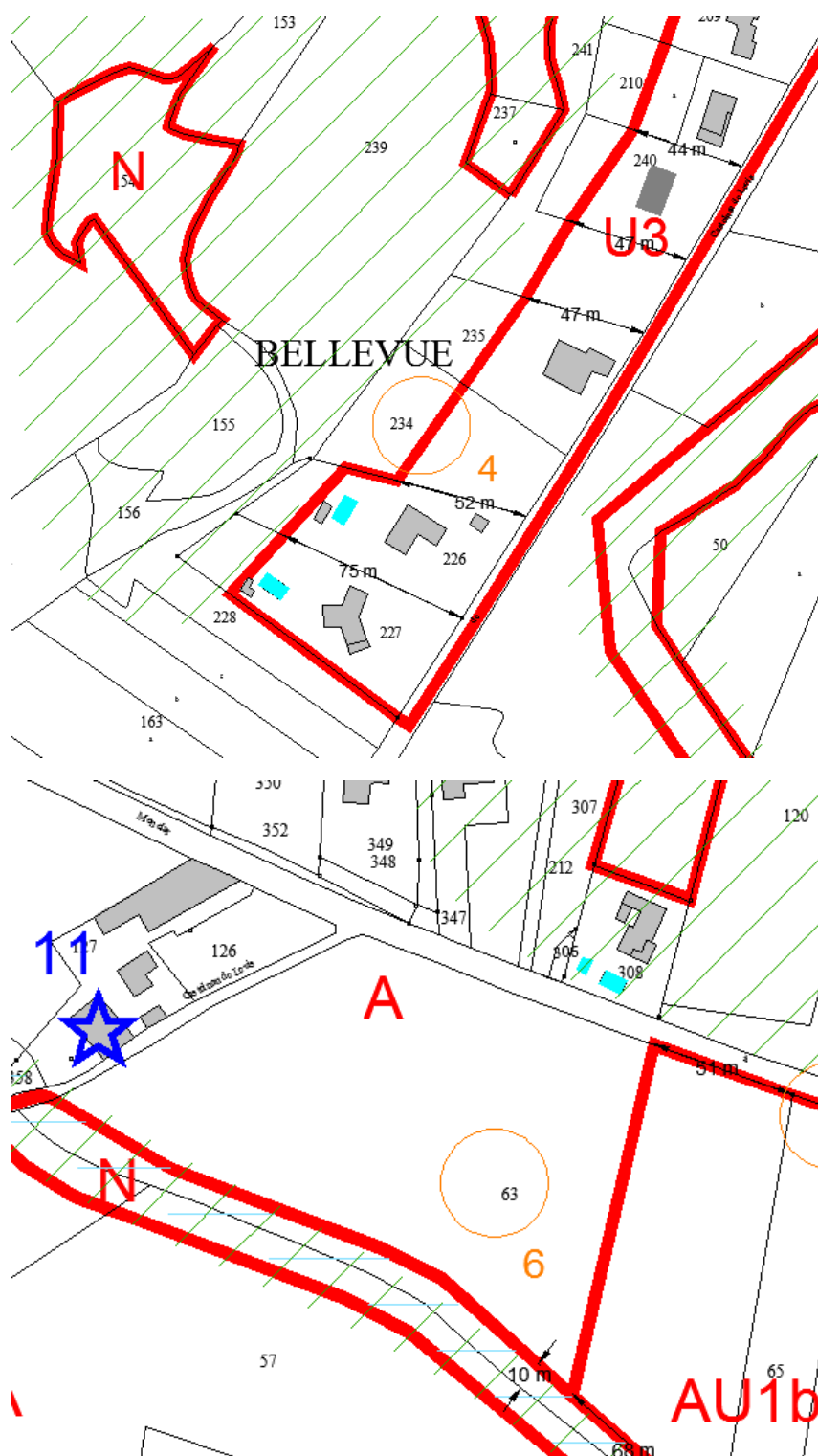






Observations sans modification (n° 2, 4 et 6)





**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS

REVISION DU P.O.S. EN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CASTELNAU DE LEVIS

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Communautaire en date du 23/03/2017*

Le Président : M. Philippe BONNECARRERE

1.3 BILAN DE LA CONCERTATION

Modalité et bilan de la concertation

La concertation avec la population s'est déroulée de la façon suivante :

- Le diagnostic du territoire et le PADD ont été mis à disposition de la population dès leur réalisation, en mairie.
- L'information de la population a été réalisée par affichage (2 panneaux sur le diagnostic et 1 panneau sur le PADD) en mairie.
- Deux articles ont été insérés dans le bulletin municipal à la suite de la réalisation du PADD et avant l'arrêt du projet du PLU.
- Une réunion publique a eu lieu à la salle des fêtes le 27/11/2014 pour présenter le diagnostic et le PADD à la population
- Une réunion publique a eu lieu à la salle des fêtes le 17/11/2015 pour présenter le projet de PLU à la population.
- Un registre a été mis à disposition du public dès le lancement de l'étude d'élaboration du PLU afin de collecter les observations.

L'objectif de partage d'informations dans le cadre de la concertation est atteint. La concertation a été réalisée de manière plus importante que celle prévue lors de la prescription du PLU.

Une observation consignée sur le registre avec un courrier (ci-joint) ont été transmis à M. Le Maire :

-M. PAGES Laurette : Une demande de constructibilité à France parcelle AL 88.

La parcelle demandée conduirait à créer un étalement urbain le long de la voie, la parcelle n'est pas desservie par l'eau potable. Cette extension de zone constructible n'est donc pas retenue

Courrier et registre

Mme PAGES Laurette

"Puech Anueaud"

81150 Castelnaud de Léris

Tel : 06.68.28.19.99

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

Castelnaud de Léris 25/11/2015

Propriétaire de la parcelle AL 88, d'une surface de 26 a 92 ca située au lieu dit France, je viens, dans le cadre de l'organisation du PLU, demander que celle-ci soit classée en terrain constructible.

L. Pages

CASTELNAU de LEVIS
COURRIER ARRIVE LE 25 NOV. 2015

Articles insérés dans le bulletin municipal

Révision du POS en PLU

LA CONCERTATION

La population est invitée à venir consulter le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable mis à disposition en mairie. Les observations sont à consigner par écrit en mairie (courrier ou registre d'observation).

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Suite à l'élaboration du diagnostic du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été réalisé et débattu en conseil municipal. La retranscription des orientations générales sur les documents graphiques, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que sur le règlement écrit sont en cours de finalisation.

L'établissement du projet de PLU a pris du retard avec l'arrivée de la nouvelle Loi ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové) de mars 2014 et la Loi d'Avenir de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt de Septembre 2014 et la Loi dite « Macron » d'Août 2015 qui ont modifié le code de l'Urbanisme.

Le dossier de PLU sera validé par le conseil municipal et présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA= Services de l'état, chambre consulaires, communauté d'agglomération, services gestionnaires des réseaux, conseil départemental et régional...) en fin d'année 2016. La consultation des PPA aura lieu de janvier à mars 2016 et le projet sera soumis à l'enquête publique en mai 2016, ainsi le PLU sera approuvé dans l'été 2016.

LE PROJET DE PLU

Les zones définies sont classées en 4 grandes zones :

Les zones urbaines

La zone U1 est composé d'une urbanisation ancienne avec un bâti généralement aligné et implanté en limite de voirie et correspondant au centre ancien du village de Castelnaud de Lévis.

La zone U2 est composé d'une urbanisation de type pavillonnaire sur le village comportant des parcelles desservies par les réseaux. Elle a été mise en place pour permettre une densification de l'habitat par la résorption des espaces interstitiels non bâtis des zones urbanisées du village.

Un secteur spécifique est consacré aux équipements de santé : U2s (maison de retraite)

La zone U3 identifie les espaces urbanisés situés en dehors du village non raccordés à l'assainissement collectif (Bellevue, France, Jussens, Touat, Puech Armand, Cammas, Courses, Saint Marty, Pradelles, Le Mas de Loubat, Les Trouandiès).

Un secteur spécifique est consacré aux équipements publics U3e (salle polyvalente).

La zone UX identifie les espaces urbanisés à vocation d'activité économique (artisanat commerces et services) et le secteur UXi (industrielle : Casse auto).

Les zones à urbaniser

La zone AU1 permet d'assurer le développement préférentiel à court terme de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, à proximité du bourg par des opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AU0 permet d'anticiper sur le développement futur et donc de planifier le développement urbain à vocation d'habitat par des opérations d'aménagement d'ensemble. Les réseaux y sont absents ou insuffisant aujourd'hui et elle demeure inconstructible sans modification ou révision du PLU.

La zone AUX permet d'assurer le développement préférentiel de l'urbanisation à vocation d'activités compatibles économiques par des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les zones agricoles

La zone A est mise en place pour permettre l'implantation du bâti nécessaire à l'exploitation agricole. Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation, les annexes et les changements de destinations sont désormais autorisées en zone A.

Le secteur Ap, en interdisant toute construction nouvelle (agricole et non agricole) à l'exception des équipements collectifs (poste EDF) et des serres, a pour fonction de protéger les terres propices au maraîchage et aux vergers.

Les zones naturelles

La zone N permet d'assurer la protection de la ressource biologique, des paysages et des boisements, en y interdisant toute nouvelle construction.

Le secteur NL identifie les espaces voués aux loisirs (terrain de foot, moto cross, Ball-trap, site du Carla).

LE PLANNING



Révision du POS en PLU

La commune de Castelnaud de Lévis a décidé d'engager la révision de son POS en Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est longue (environ 2 ans) et nécessite une concertation avec les personnes publiques associées et avec la population.

Pourquoi réaliser un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) remplace les anciens Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) et permet à la commune :

- de **gérer son urbanisation** en délimitant des secteurs potentiellement constructibles
- de **définir des zones à différentes vocations** (d'habitat, d'activité, de loisirs, agricole, naturelle...)
- de **contrôler ses investissements** en planifiant notamment la création, l'agrandissement d'équipements publics, l'extension de réseaux (eau, assainissement...)

C'est un outil opérationnel et prospectif qui permet à la commune d'organiser son développement à moyen terme (5 à 10 ans environ). Les documents d'urbanisme doivent être compatibles au SCOT (schéma de Cohérence Territoriale).

Quel est le contenu d'un PLU ?

UN RAPPORT DE PRESENTATION

- Il expose le diagnostic avec l'analyse de l'état initial de l'environnement
- Il explique les choix retenus pour établir le Projet de PLU et indique les motifs des règles que le PLU impose
- Il évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement

UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

- Il affiche le projet communal en définissant les orientations générales du territoire.

DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Elles permettent d'organiser plus précisément l'aménagement et de prévoir des actions publiques sur des zones définies.

UN REGLEMENT ET SES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- Ils délimitent les zones U (urbaines), AU (à urbaniser), N (naturelles) et A (agricoles)
- Ils définissent les règles qui s'imposent aux constructeurs
- Ils délimitent certains espaces faisant l'objet de réglementation spéciale (Espaces Boisés Classés, emplacements réservés...)

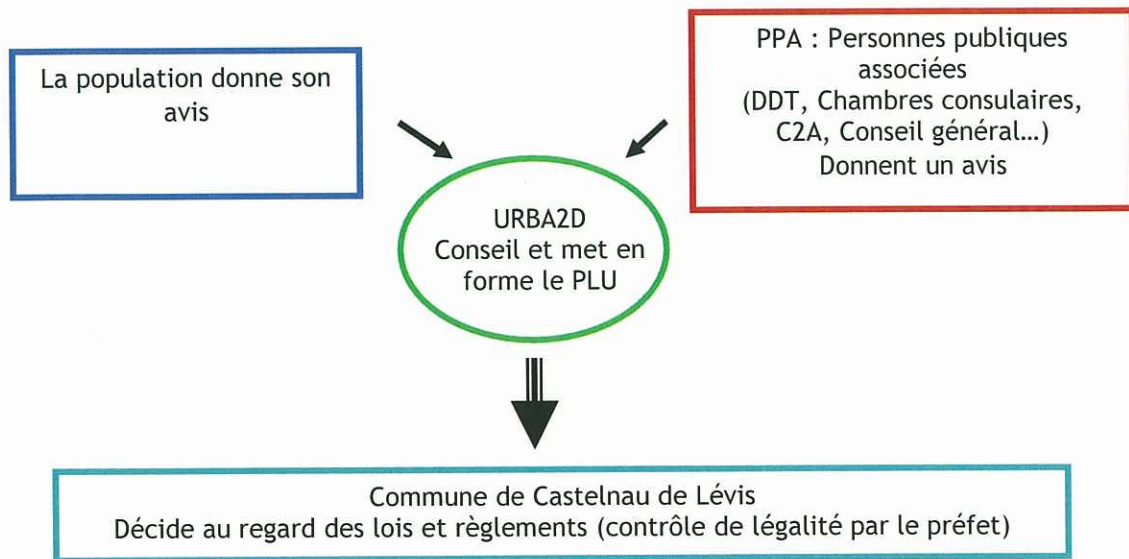
LES ANNEXES

- Elles rassemblent des données sur les réseaux (eau potable, assainissement...)
- Elles font état des servitudes (lignes à haute tension, conduites de gaz, monuments classés, ...) qui s'appliquent sur le territoire.

La Démarche

QUI FAIT QUOI ?

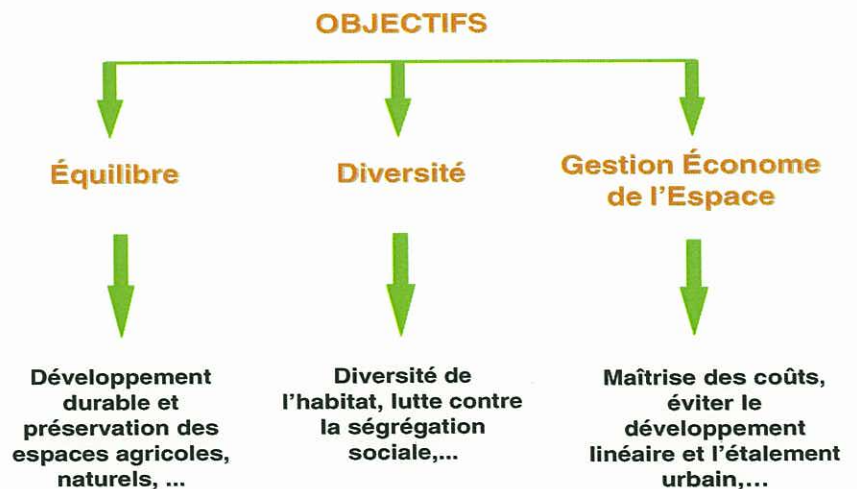
L'élaboration du PLU se fait de **manière associée**, entre 4 acteurs ou groupes d'acteurs principaux. Voici le rôle de chacun d'entre eux.



LES LOIS QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

La commune doit respecter les directives du code de l'urbanisme et en particulier les objectifs de gestion économe de l'espace (limiter la consommation d'espace agricole), de diversité (mixité sociale) et d'équilibre (développement durable). Les lois issues du Grenelle de l'environnement ont renforcé ces objectifs.

En outre, la commune doit respecter les objectifs fixés par le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial), le PLH (Programme Local de l'Habitat) et le SDAGE (Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et prendre en compte



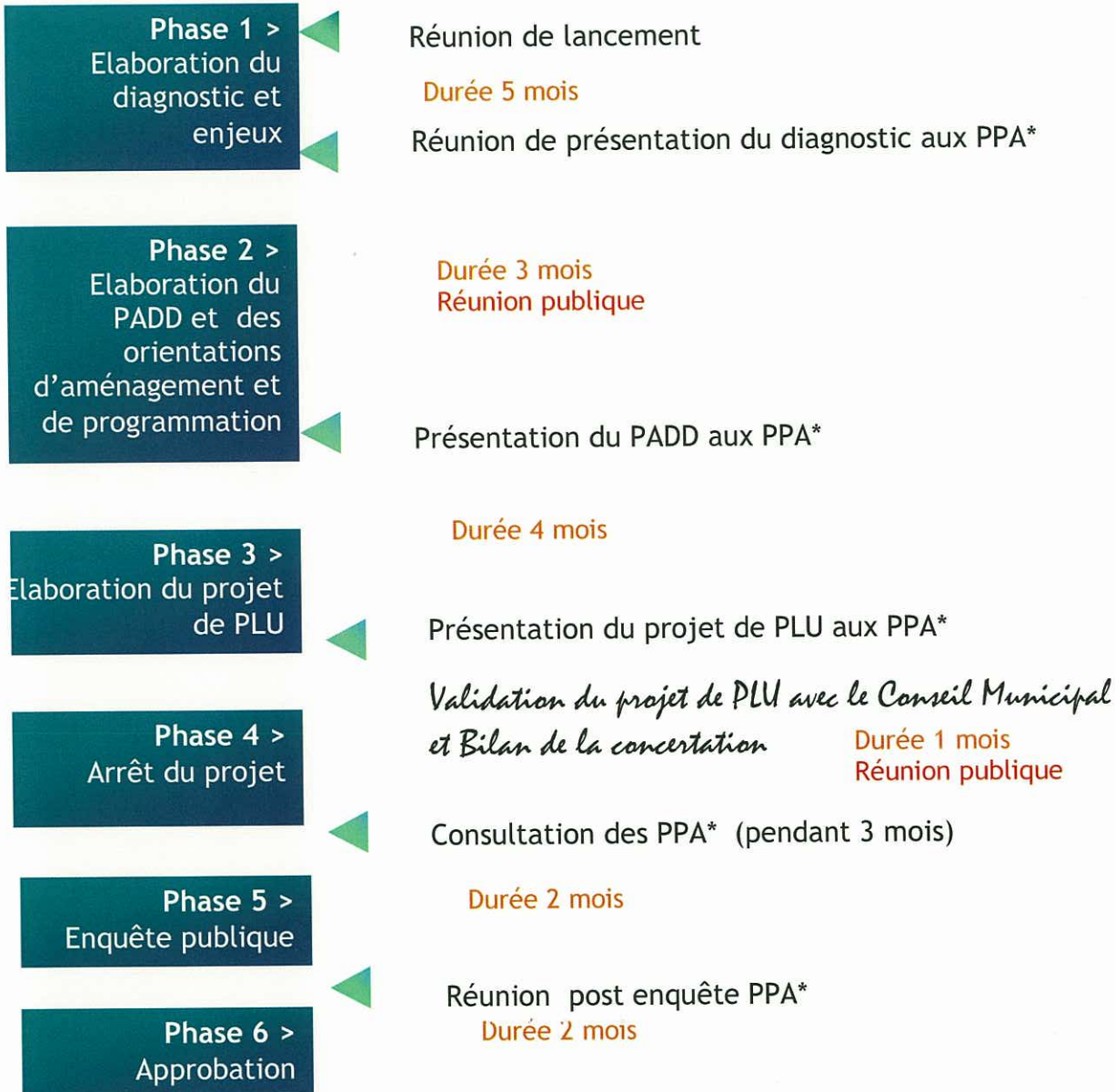
LA CONCERTATION

La population sera informée au fur et à mesure de l'avancement de l'étude par des panneaux de présentation. Deux réunions publiques seront organisées afin d'expliquer les enjeux du territoire et les choix réalisés par la commune. Les observations seront consignées par écrit (courrier ou registre d'observation disponible en mairie).

Le Planning Prévisionnel

L'élaboration d'un PLU dure environ 24 mois.

Lancement de l'étude de PLU
Novembre 2013



*PPA = personnes publiques associées

NB : la durée prévue ne tiens pas compte des délais de validation des élus

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017 

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

Diaporama de présentation des réunions publiques

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



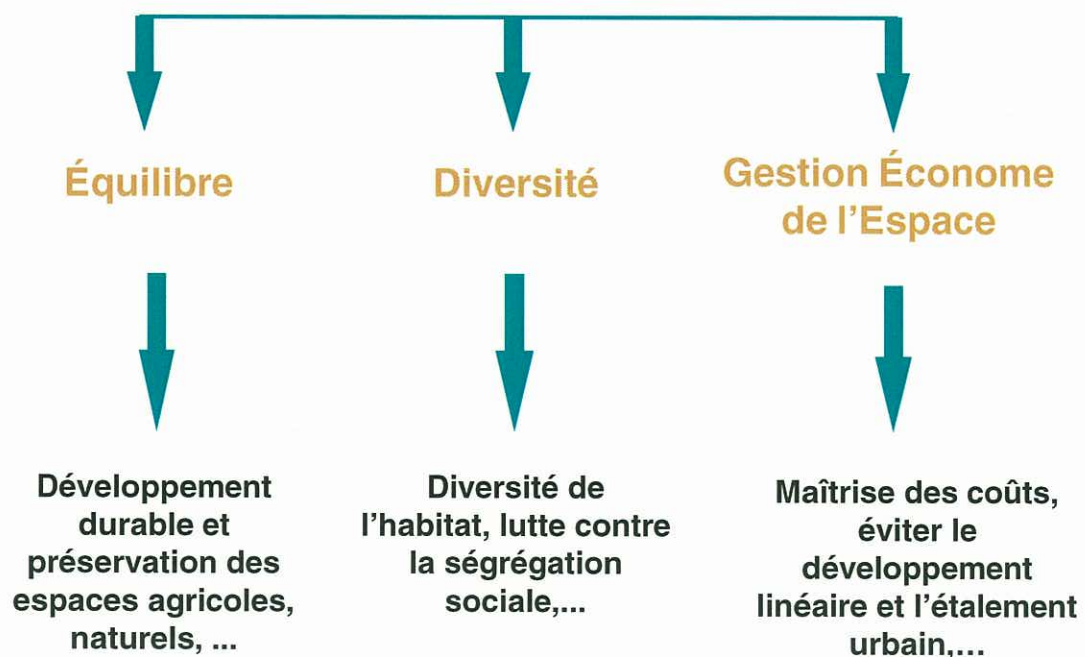
Réunion publique du 27/11/2014

Les objectifs de la Loi



Loi S.R.U. 2000, U.H. 2003, E.N.L. 2006, L.M.A. E.N.E. de 2010 et 2012, A.L.U.R. 2014, L.A.A.F. 2014

OBJECTIFS





Phase 1

**Diagnostic et définition
des enjeux**

▪ **Réalisé**

Phase 2

**Définition des orientations
Générales du PADD**

▪ **En cours**

Phase 3

PLU minute

▪ **6 mois**

Phase 4

PLU Arrêté

▪ **3 mois**

Phase 5

Enquête publique

▪ **3 mois**

Phase 6

Approbation

▪ **2 mois**

**C
o
n
c
e
r
t
a
t
i
o
n**

Les principaux critères de constructibilité



Forme urbaine et architecture

- ✓ Continuité avec l'urbanisation existante
- ✓ Connexion avec le tissu existant : accès, voies et espaces publics...

Paysage

- ✓ Insertion et vues depuis les voies et l'urbanisation existante
- ✓ Topographie : pente, respect des entités topographiques
- ✓ Exposition des terrains
- ✓ Qualité agricole : limiter l'emprise sur les terres cultivées, zones d'épandages, AOC...
- ✓ Qualités environnementales : protéger les haies, bosquets, vallées, zones humides...
- ✓ Éléments à préserver : protéger le petit patrimoine, arbre remarquable...

Équipements, servitudes, réseaux

- ✓ AEP
- ✓ Électricité
- ✓ Assainissement individuel (développement limité) et assainissement collectif (développement privilégié)
- ✓ Défense incendie
- ✓ Contraintes : SUP, périmètres agricoles...

Les orientations générales

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE



La politique d'aménagement

Orientations :

- **Développer l'urbanisation sur le village**
- **Mettre en valeur le centre ancien**
- **Limiter le développement des principaux secteurs d'habitat diffus**
- **Stopper l'étalement urbain sur les autres zones d'habitat diffus**
- **Protéger le bâti de caractère en privilégiant l'évolution du bâti**
- **Conforter les activités économiques**

Objectifs :

Développer le village par des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement)

Limiter la consommation d'espace agricole en dehors du village

Limiter l'urbanisation linéaire

Favoriser la réhabilitation du bâti ancien

Permettre le développement des activités (agricoles, artisanales, commerciales...)

Les orientations générales



La politique d'équipement

Orientations :

- **Conforter les équipements publics à proximité du village**
- **Aménager les espaces publics et sécuriser les déplacements**
- **Limiter les investissements en terme de réseaux**

Objectifs :

Permettre le développement des secteurs d'équipements existants

Limiter les accès directs sur les RD

Rendre le village plus attractifs et conviviale

Limiter le développement des zones d'habitat diffus peu ou mal équipés (pas de défense incendie, réseaux de faible capacité, assainissement individuel...)

Échelonner le développement urbain du village en fonction de la desserte en assainissement collectif



La politique d'urbanisme

Orientations :

- **Assurer un développement urbain maîtrisé**

Objectifs :

Permettre la création de 10 logements neufs par an soit un besoin estimé à 10 ha* sur 7 ans.

* Besoins en surfaces estimée à $800 \text{ m}^2 \times 7 \text{ ans} \times 10 \text{ logements} \times \text{coefficient de rétention de } 1.3$.

2014

1550 habitants
602 résidences principales

Evolution

+ 110 habitants soit environ 1% /an
+ 77 logements neufs

2021

1661 habitants*
679 résidences principales

* en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages.

- **Développer la mixité sociale**

Permettre le développement du locatif à caractère social dans le village afin de répondre aux objectifs du PLH

Les orientations générales



La politique de protection des espaces agricoles et forestiers

Orientations :

- **Limiter la consommation d'espaces agricoles**
- **Prendre en compte les contraintes agricoles**
- **Protéger les terres à forte valeur agronomique**
- **Protéger les coteaux boisés**

Objectifs :

Limiter l'emprise sur les terres agricoles à 10 ha

Ne pas gêner le développement des structures agricoles

Protéger la vallée du Tarn et les zones AOC en limitant les constructions même agricoles

Limiter les défrichements des espaces boisés afin de réduire les risques d'érosion et l'impact paysager en les soumettant à déclaration préalable



La politique de protection et de remise en état des continuités écologiques

Orientations :

- ***Protéger les haies et les cours d'eau***
- ***Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les paysages***

Objectifs :

Limiter les suppressions de haies et des fossés en les soumettant à déclaration préalable

Limiter les installations et constructions aux abords du Tarn, des ruisseaux et des corridors écologiques



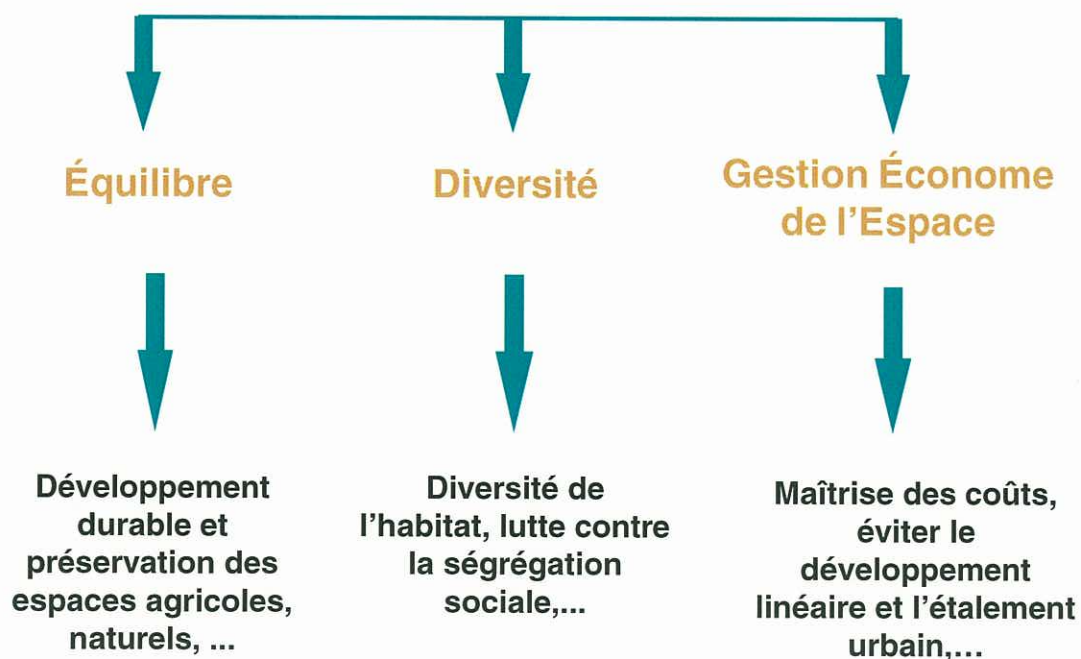
Réunion publique du 17/11/2015

Les objectifs de la Loi



Loi S.R.U. 2000, U.H. 2003, E.N.L. 2006, L.M.A. E.N.E. de 2010 et 2012, A.L.U.R. 2014, L.A.A.A.F. 2014, Loi Macron 2015

OBJECTIFS



Phase 1

**Diagnostic et définition
des enjeux**

▪ **Réalisé**

Phase 2

**Définition des orientations
Générales du PADD**

▪ **Réalisé**

Phase 3

PLU minute

▪ **Réalisé**

Phase 4

PLU Arrêté

▪ **3 mois**

Phase 5

Enquête publique

▪ **3 mois**

Phase 6

Approbation

▪ **2 mois**

**C
o
n
c
e
r
t
a
t
i
o
n**

LE CONTENU DU DOSSIER



PIECE N° 1 : PIECES ADMINISTRATIVES

DÉLIBÉRATIONS, COMPTE RENDU DES RÉUNIONS, BILAN DE LA
CONCERTATION

PIECE N° 2 : RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE N° 3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PIECE N° 4 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N° 5 : REGLEMENT

5-1 DOCUMENTS GRAPHIQUES

5-2 REGLEMENT ECRIT

PIECE N° 6 : ANNEXES

6-1 ANNEXES SANITAIRES

6-2 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Un projet de zonage qui permet une plus grande planification

Des zones constructibles bien desservies (sans investissement)

- Zone U1 comprend le centre ancien (bâti implanté en limite des voies et des limites séparatives),
- Zone U2 englobe les extensions du village (tissu pavillonnaire)
Secteur U2s (maison de retraite)
- Zone U3 englobe les zones d'habitat diffus (assainissement non collectif)
Secteur U3e identifie les équipements publics (salle polyvalente)
- Zone UX localise les secteurs à vocation d'activité incompatibles avec l'habitat
Secteur Uxi identifie la casse auto

Des zones de développement à aménager par des opérations d'aménagement d'ensemble

- Zone AU1 assure le développement à court terme à vocation d'habitat.
- Zone AUX assure le développement à court terme à vocation d'activité économique.
- Zone AU0 assure le développement à vocation d'habitat à plus long terme.



Un projet de zonage qui protège les espaces agricoles et naturels

Des zones A qui permettent le développement de l'activité agricole

- La zone A englobe les terrains en prairie ou en culture, les sièges et les bâtiments des exploitations agricoles excepté les abords des cours d'eau et les ZNIEFF
- Secteur Ap assure la protection des terres à fort potentiel agronomique et la protection des paysages autour du village de Castelnau de Lévis
- Secteur Am assure la protection des terres à fort potentiel agronomique permettant la diversification des systèmes culturels sur Jussens

Des zones N de protection du milieu naturel

- La zone N englobe les espaces boisés, affleurement rocheux et graveleux et les abords des cours d'eau
- Les secteurs NL identifie les lieux d'activités de loisirs (ball trap, moto-cross et terrain de sport).

Des dispositions particulières

- 9 emplacements réservés pour permettre la création, l'élargissement de voie, la création d'espaces de stationnement et d'itinéraires piétons ainsi que le passage de réseaux d'assainissement
- 46 éléments du patrimoine naturel et culturel protégés afin d'assurer leur conservation,
- 11 Changements de destination en zone A
- Trames pour les zones de risques d'inondation, d'effondrement des berges et les continuités écologiques

Le projet de PLU

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE



Un PLU compatible au SCOT

- Les zones urbaines et vouées à l'urbanisation (U et AU), représentent 96,43 ha, soit de 4,5 % du territoire communal.
- Les secteurs AU1a et AU1b vouées à assurer les objectifs de densité et de mixité sociale (respect des objectifs du PLH et du SCOT).
- 2,5 ha de surfaces destinées à l'urbanisation à plus long terme (AU0)
- Plus des 2/3 de la surface communale destinée à l'agriculture et 1/4 à la protection des espaces naturels

	surfaces	% de la surface communale
U1	6,3 ha	0,30%
U2	23,3 ha	1,09%
U2s	1,2 ha	0,06%
U3	50,5 ha	2,36%
U3e	4,7 ha	0,22%
UX	1,3 ha	0,06%
UXi	0,6 ha	0,03%
Total zone U	88,0 ha	4,12%
AU0	2,5 ha	0,12%
AU1	1,6 ha	0,07%
AU1a	1,4 ha	0,06%
AU1b	1,9 ha	0,09%
AUX	1,9 ha	0,09%
Total zone AU	9,3 ha	0,43%
A	1395,4 ha	65,30%
Ap	56,9 ha	2,66%
Am	10,2 ha	0,48%
Total Zone A	1452,3 ha	67,97%
N	564,3 ha	26,41%
NL	12,6 ha	0,59%
Total zone N	577,0 ha	27,00%
surface communale	2137 ha	7

Le projet de PLU



Un projet de zonage compatible aux orientations du PADD

Estimation des surfaces libres à vocation d'habitat

Zones constructibles à vocation d'habitat	U1	U2	U3	AU1	AU0	Total surface libre en ha	surface libre utilisable en ha	surface moyenne par parcelle	Nb de constructions théorique	Rétention foncière	Nb de constructions hors rétention foncière	surface libre hors rétention foncière
VILLAGE	884	17933	12003	46450	23046	10,03 ha	8,64 ha	800 m ²	108,0	30%	75,6	6,0
BELLEVUE	0	0	3292	0	0	0,33 ha	0,33 ha	1200 m ²	2,7	30%	1,9	0,2
CAMMAS	0	0	2778	0	0	0,28 ha	0,28 ha	1200 m ²	2,3	30%	1,6	0,2
COURSE	0	0	4346	0	0	0,43 ha	0,43 ha	1200 m ²	3,6	30%	2,5	0,3
FRANCE	0	0	3703	0	0	0,37 ha	0,37 ha	1200 m ²	3,1	30%	2,2	0,3
JUSSENS	0	0	7229	0	0	0,72 ha	0,72 ha	1200 m ²	6,0	30%	4,2	0,5
MAS LOUBAT	0	0	5994	0	0	0,60 ha	0,60 ha	1200 m ²	5,0	30%	3,5	0,4
PUECH ARMAND	0	0	5051	0	0	0,51 ha	0,51 ha	1200 m ²	4,2	30%	2,9	0,4
SAINT MARTY	0	0	6774	0	0	0,68 ha	0,68 ha	1200 m ²	5,6	30%	4,0	0,5
TOUAT	0	0	3845	0	0	0,38 ha	0,38 ha	1200 m ²	3,2	30%	2,2	0,3
Total général	0,09 ha	1,79 ha	5,50 ha	4,65 ha	2,30 ha	14,33 ha	12,94 ha		144 constructions		101 constructions	9,06 ha

- 10 constructions potentielles par an soit environ 180 habitants en plus sur 10 ans (2,3 pers / foyer) soit une augmentation de 1,2% par an.
- Objectifs du PADD : 1730 habitants à l'horizon 2025

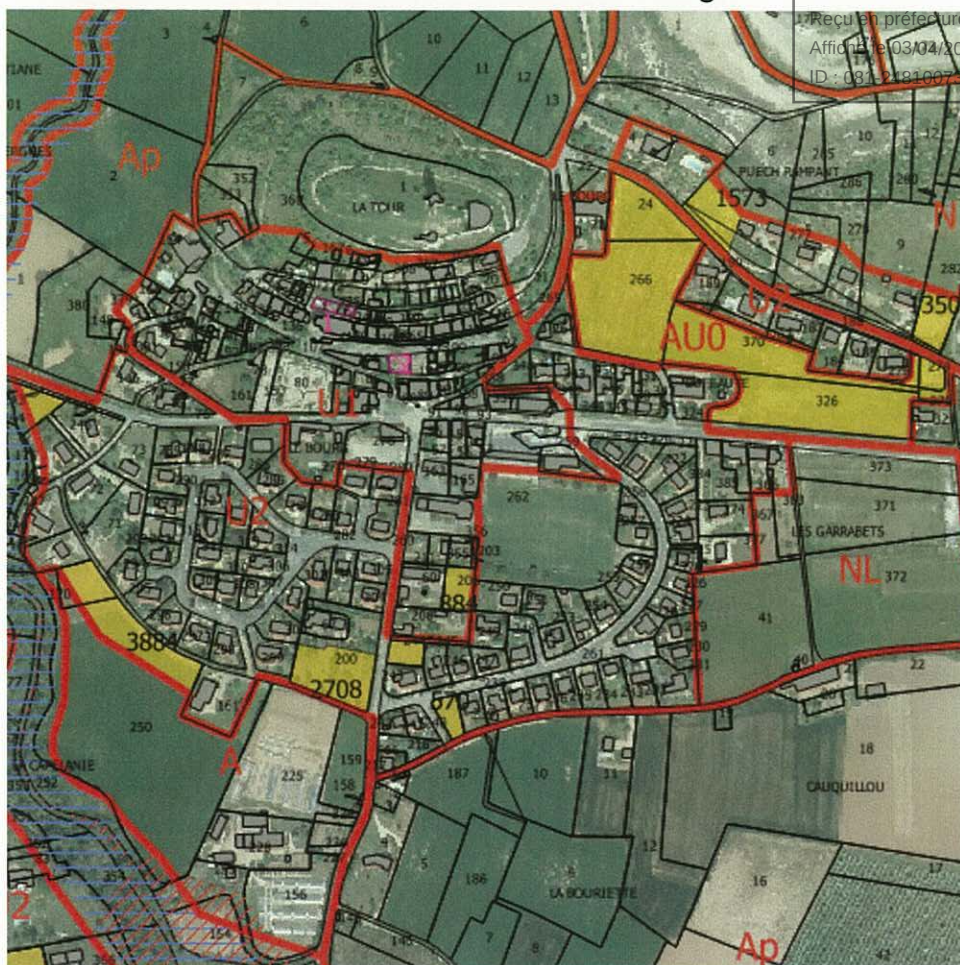
Castelnau de Lévis : centre ancien et Sud du village

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 03-2181007-20170327-DEL2017_044-DE



9

Schéma d'aménagement

PROJET Buffaute

Commune de Castelnau de Lévis (81)



parcelle bâti accès voirie chemin piétonnier espace vert arbre

10

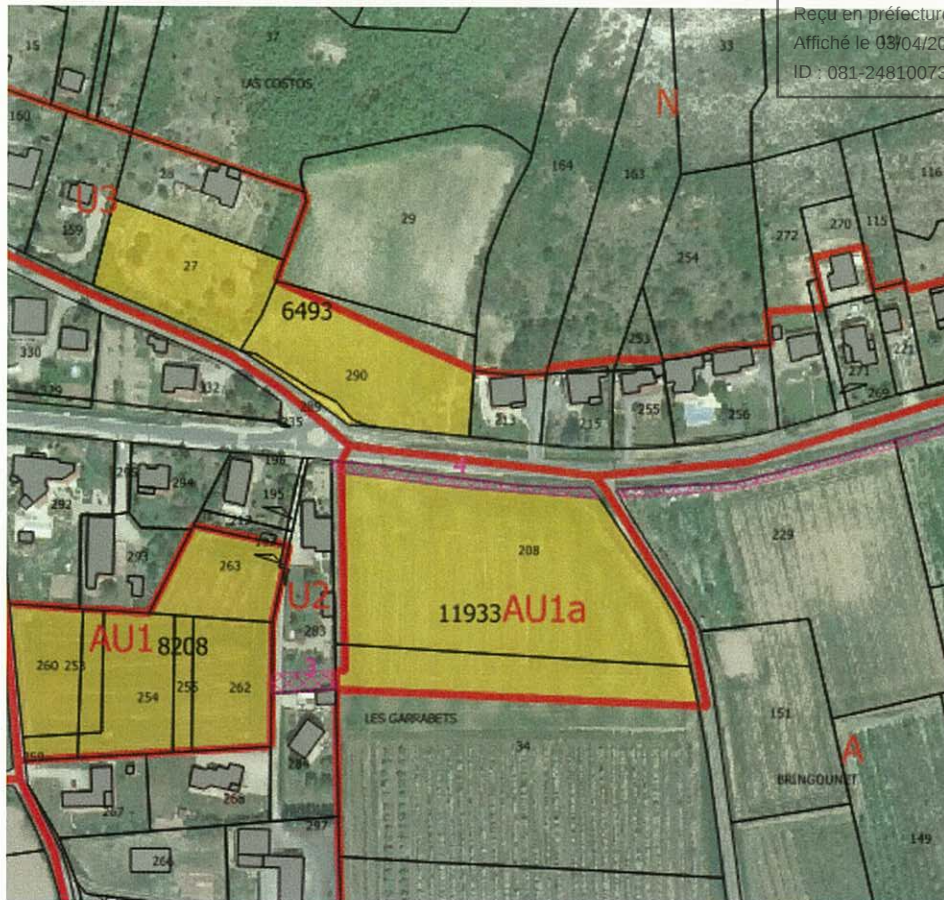
Castelnau de Lévis : Est du village

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE



11

Schéma d'aménagement

PROJET Garrabets

Commune de Castelnau de Lévis (81)

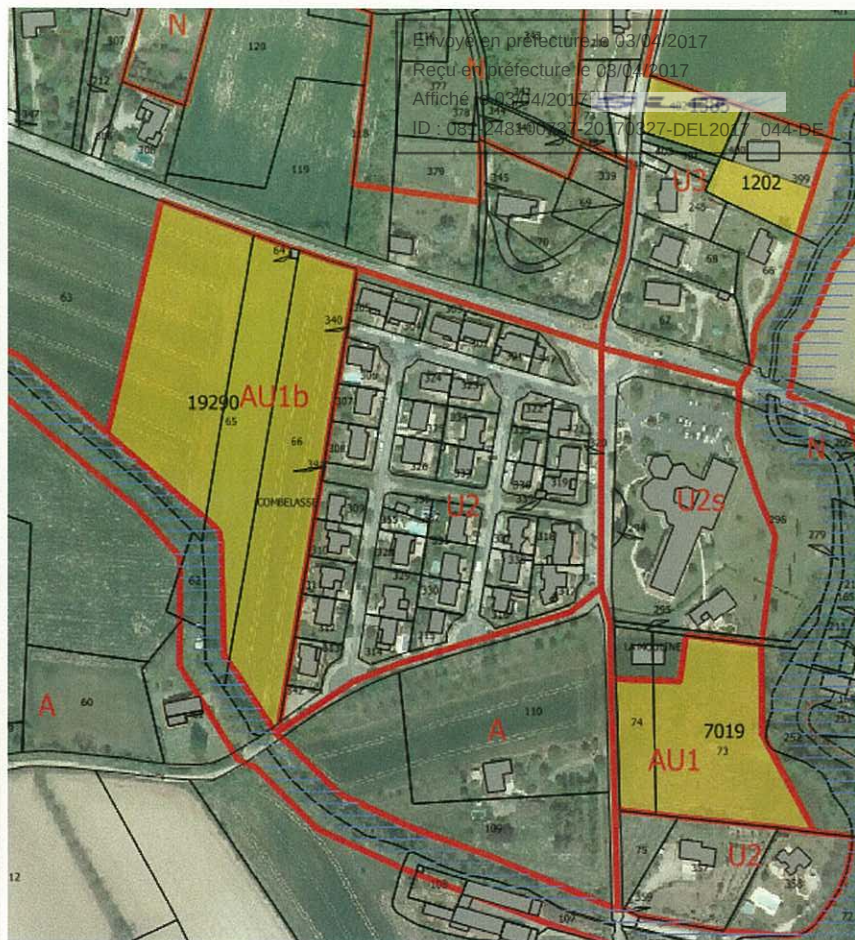


12

Castelnau de Lévis : Ouest du village

Schéma d'aménagement

PROJET Combelasse Commune de Castelnau de Lévis (81)



13

Castelnau de Lévis : Migrouzes



Moto cross

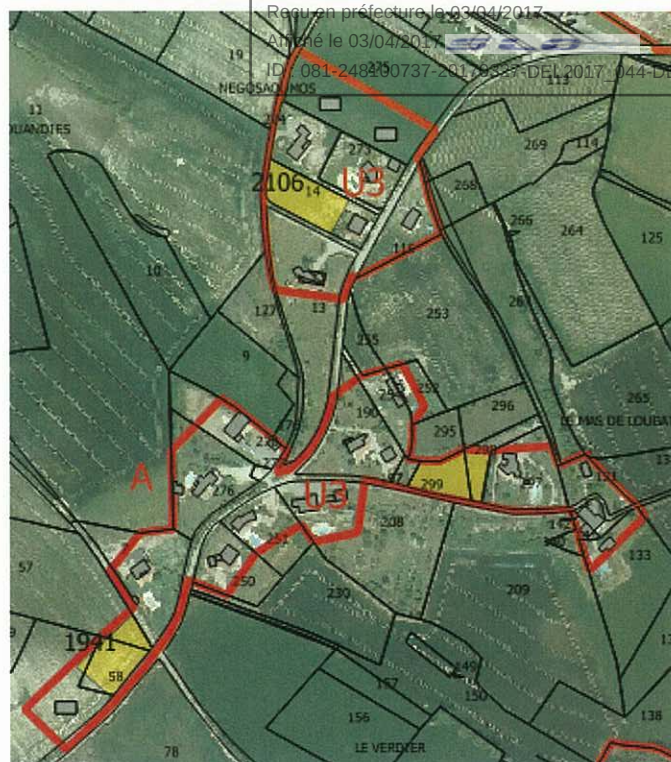


14

Bellevue

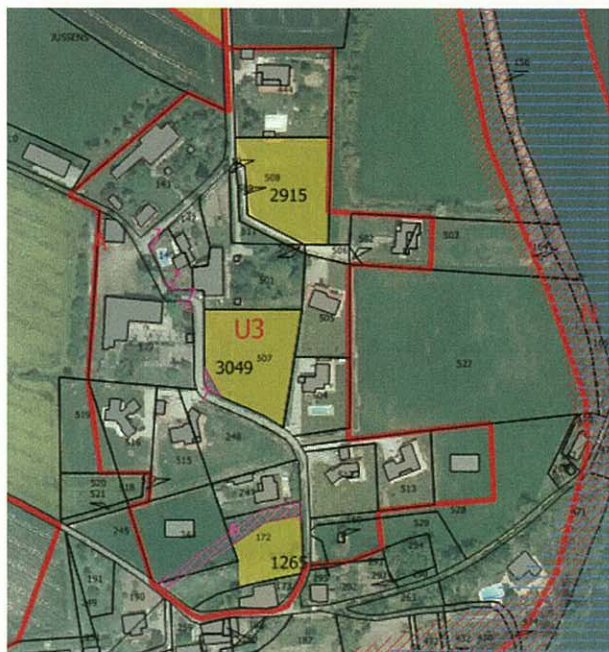


Mas de Loubat



15

Jussens

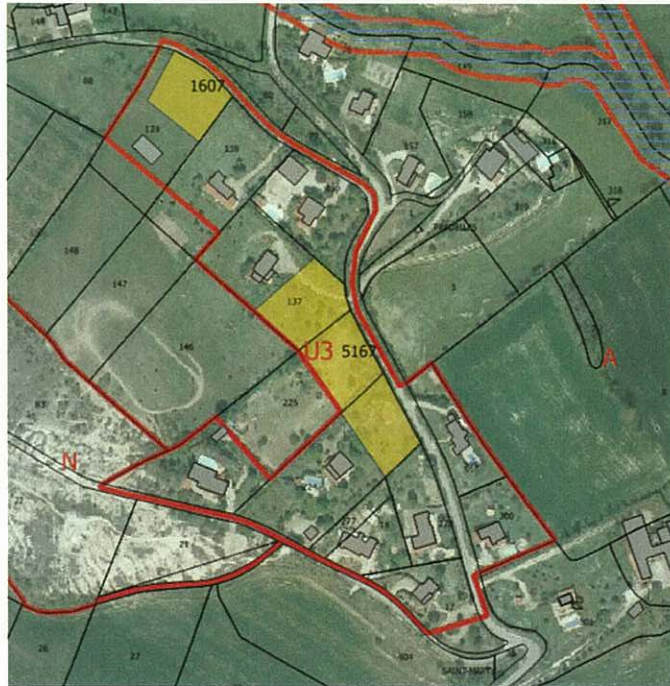


France



16

Pradelles - Saint Marty



Courses

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

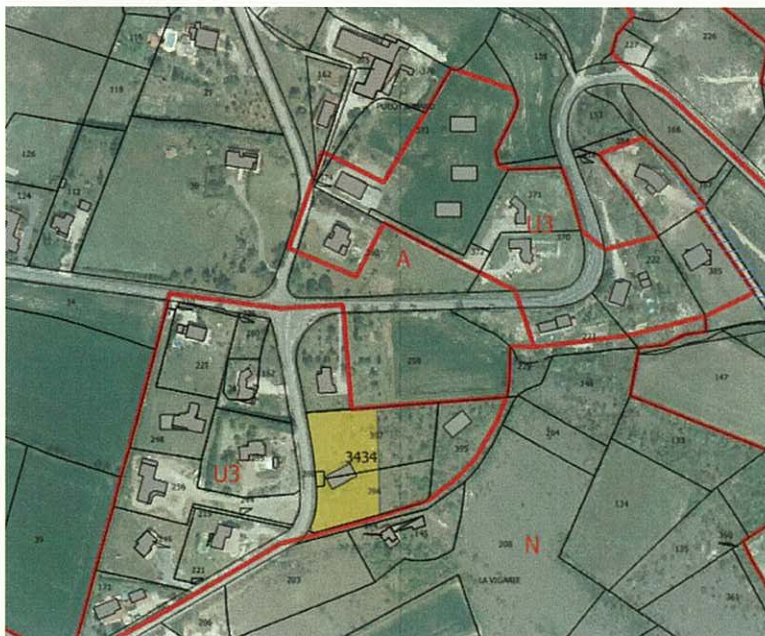
Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DF

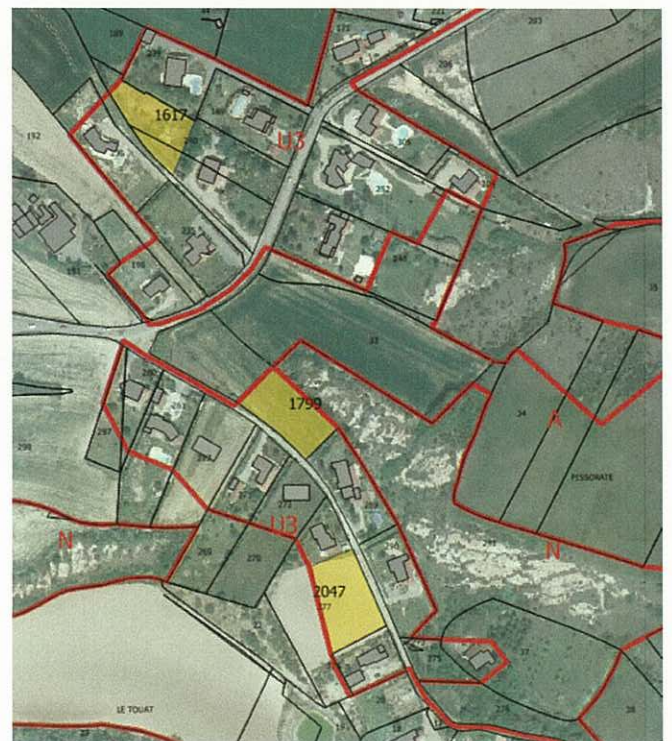


17

Puech Armand



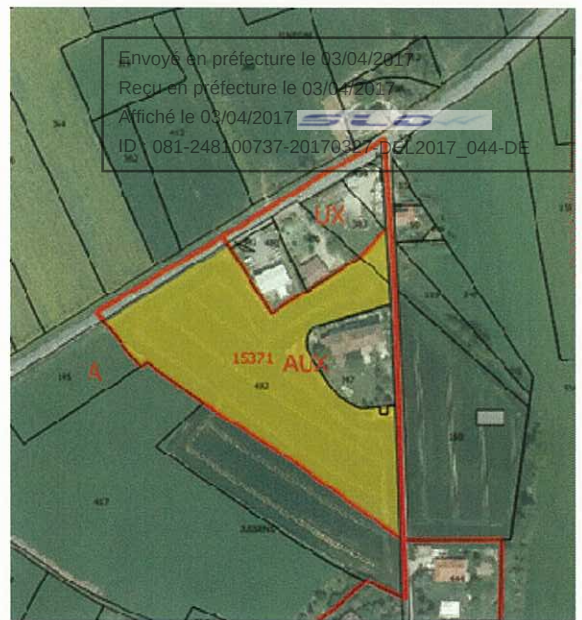
Le Touat



18



←
Cammass



Jussens →

Pinègre



19

Ball Trap



20

**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS

REVISION DU P.O.S. EN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CASTELNAU DE LEVIS

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Communautaire en date du 23/03/2017*

Le Président : M. Philippe BONNECARRERE

1.4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

1.4.1. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE CONSULTATION

Les différentes personnes publiques associées ont été consultées pendant trois mois.
Les avis reçus sont intégralement repris (cf courriers joints).

Le projet de PLU ne pourra être adapté qu'après l'enquête publique et pourra reprendre tout ou partie des observations réalisées selon les commentaires en caractère gras.

1.4.2. CONSULTATION DES SERVICES DE L'ETAT

Suite à cette consultation, les services de l'état ont rendu leurs avis assortis de réserves, sans remettre en cause l'économie générale du PLU.

Avis de l'Etat : Favorable avec observations

L'état demande de prendre en considération des observations de la DDT, du SDIS et du STAP.

=> cf avis des services

Il demande de joindre une note de présentation du projet au dossier d'enquête publique.

=> une note de présentation sera réalisée

DDT : Favorable avec une réserve et observations

La réserve porte sur la consommation d'espace excessive. Les observations portent :

- la maîtrise de l'urbanisation
- le format dématérialisé du PLU

Remarques générales :

-Objectif de développement trop ambitieux, avec un taux de progression annuel à réactualiser entre 2007 et 2012 qui aboutit à une consommation de 14,14 ha.

=> La période 2007 à 2012 est une période de crise économique et immobilière qui n'est pas représentative de l'évolution communale. La reprise économique annoncée par l'état nous laisse supposer un retour à une situation plus glorieuse. Notons qu'en 2015, 10 PC ont été délivrés, 9 en 2014 et 9 en 2013. Rappelons que la consommation d'espace va être divisée par 2 par rapport au POS pour un développement démographique équivalent. Notons également que la rétention foncière n'est pas une surface qui sera consommée dans les 10 prochaines années puisqu'elle est estimée pour prendre en compte les propriétaires qui ne veulent pas vendre ou construire.

-Une répartition de l'urbanisation qui permet l'accueil de 25% des surfaces sur les hameaux accroissant les déplacements.

=> Le bilan du POS nous montre qu'aucun logement n'a été réalisé sur le village sur les 10 dernières années et donc que le PLU assure lui les 3/4 du développement sur le village. Ainsi on peut considérer un renversement de la situation passée et un développement limité sur ces très nombreux hameaux et zones d'habitat diffus ou seulement 2 ou 3 constructions sont possibles en améliorant la forme urbaine et sans impact sur l'activité agricole.

Concernant les déplacements, l'alternative à l'automobile est précisée en page 36 du rapport de présentation, mais en zone rurale l'automobile est indispensable. La proximité d'Albi peut laisser entrevoir le développement des véhicules électriques, mais le village comporte de nombreux espaces de stationnement à proximité des arrêts de bus favorisant ainsi les transports en commun.

-Une capacité du réseau d'eau potable limitée

=> Le développement prévu est adapté à la capacité du réseau d'eau potable. Cette mention sera indiquée en page 68 du rapport de présentation.

-La transposition du SRCE dans le PLU :

=> **Le rapport de présentation sera complété afin de préciser la pertinence, la situation et dimension des corridors écologiques. Il indiquera les 5 enjeux et objectifs fixés par le SRCE.**

A dans le rapport de présentation :

-les paysages : Faire ressortir les enjeux paysagers

=> **Une carte des enjeux paysagers sera réalisée afin de préciser les éléments majeurs pris en compte dans le projet.**

-Incidences sur l'agriculture des zones de développement du village

=> **Le potentiel agricole des zones de développement est présent, mais ils constituent les seules possibilités de développement au regard de l'intérêt paysager, patrimonial ou écologique du territoire.**

-PPRI approuvé le 18 Août 2015:

=> **la page 44 sera modifiée**

B dans le PADD :

Incohérence entre le PADD et le document graphique sur le secteur entre Sibadou et Negosaoumos

=> **la petite pastille de développement limité sera légèrement déplacée en continuité de celle du Mas de Loubat.**

C dans le règlement écrit :

-articles 12 :

=> **les constructions à usages d'activité et d'équipement seront limitées à :**

-1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

-1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration

-1 place de stationnement pour 2 lits pour les constructions à usage de maison de retraite

-2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres commerces et services

-2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les activités artisanales

-1 place de stationnement par place autorisée pour les équipements publics.

-Clôtures :

=> **La justification est apportée en page 43 du rapport de présentation : « Cette disposition permet de limiter l'impact paysager des murs de clôtures lorsqu'ils sont en limite du domaine public. De plus, ils risquent de réduire la visibilité au droit des accès, c'est pourquoi la hauteur des murs est limitée à 0,6 m en façade des voies. »**

- Article 1 Zone AU0 :

=> **La rédaction proposée sera reprise**

-Article 1 Zone AUX :

=> **La rédaction proposée sera reprise**

-Article 1 Zone A :

=> **La rédaction proposée sera reprise**

-Article 1 Zone N :

=> La rédaction proposée sera reprise

-Article 2 Zone U1, U2, U3 (hors secteurs), A et N :

=> La rédaction proposée sera reprise. Les éléments identifiés sont repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du CU.

-Article 2 Zone U1, U2, U3 (hors secteurs):

=> La rédaction proposée sera reprise en incluant la possibilité de changer de destination pour un usage d'habitation.

Concernant les règles applicables à ces éléments pour les articles 10,11 et 13, il s'agit des mêmes règles que celles qui s'appliquent aux autres constructions.

-Article 2 Zone U1, U2, U3 (secteurs U3e), AU1, A et N :

=> L'alinéa concernant l'avis de l'ABF sera supprimé.

-Article 2 Zone U2, U3:

=> La rédaction proposée sera reprise

-Article 2 Zone U2:

=> Une référence à l'OAP sera indiquée afin de faire respecter les objectifs de densité.

-Article 2 Zone UX, AUX et UXi:

=> Un seul logement de fonction par établissement ne sera autorisé.

-Article 2 Zone AUX:

=> Les procédures seront supprimées. Concernant les exhaussements et affouillements de sols, la rédaction proposée sera reprise.

Concernant les OAP, les articles 2, 10, 11 et 13, reprendront les orientations retenues.

-Article 2 Zone A:

=> La rédaction proposée sera reprise à l'exception de la zone Am qui sera supprimée afin de prendre en compte l'avis de la chambre d'agriculture.

=>La notion de piscine naturelle sera précisée dans le rapport de présentation.

-Article 2 Zone NL:

=> La rédaction proposée sera reprise.

-Article 4 Zone U1:

=> La rédaction proposée sera reprise.

-Article 4 Zone U2:

=> La rédaction proposée sera reprise.

-Article 4 Zone U2, UX et AU1:

=> La rédaction sera modifiée.

-Article 4 Zone U3 et AU1:

=> La rédaction proposée sera reprise.

-Article 4 Zone UX:

=> La rédaction proposée en cas de réseau ou de fossé de capacité insuffisante en zone U3 sera reprise pour la zone UX.

-Article 4 Zone AUX:

=> **La rédaction sera modifiée.**

-Article 4 Zone N:

=> **La rédaction proposée sera reprise.**

-Article 6 Zone AU0:

=> **La rédaction proposée sera reprise.**

-Article 7 Zone AU0:

=> **La rédaction proposée sera reprise.**

-Article 9 Zone U3e:

=> **Les parcelles situées en zone U3e sont de grande taille.**

-Article 10 Zone AU1:

=> **Les zones AU1 étant situées en entrée de ville l'impact paysager serait trop important avec du R+2.**

-Article 11 Zone U1, U2, U3, AU1, A et N:

=> **La rédaction sera modifiée.**

-Article 11 Zone AUX:

=> **La rédaction sera modifiée.**

-Article 12 Zone U2, U3, AU1 :

=> **Cette disposition permet de limiter les surfaces imperméabilisées (justifiée page 143 du rapport de présentation).**

D dans le règlement graphique:

-mettre des couleurs différentes sur les zones.

=> **Les couleurs seront ajoutées sur un panneau destiné à l'enquête publique**

-cotation manquantes

=> **Les cotations seront ajoutées**

-parcelle 172 à Course (As Cayres) à classer en zone A

=> **Un CUb a été délivré en date du 16/03/2015, il convient donc de conserver le classement en zone U3. Il est actuellement en vente**

E dans les OAP:

-OAP par orientation.

=> **Les OAP sont des orientations de secteurs qui sont délimitées en tenant compte des différents propriétaires.**

La parcelle 200 fait partie de l'enveloppe urbaine du village, elle est donc intégrée à la zone U2, mais sa surface étant importante, une densification est imposée par l'OAP.

Concernant le secteur de Lagrèze et Parayre, le fond des parcelles ne sont pas concernées par l'OAP, s'agissant des pourtours d'une maison de maître comportant une piscine.

-cotation des limites des OAP

=> **La cotation sera indiquée**

-parcelle 250 au lieu de 259.

=> **La correction sera réalisée**

F format informatique:

Le rendu informatique du PLU approuvé sera fourni conformément au standard du CNIG.

STAP : Favorable avec observations

- P79 du rapport de présentation, concernant la chapelle du Carla remplacer « inscrite MH » par « protégée site inscrit »

=> La correction sera réalisée

- Concernant les périmètres des Monuments Historiques, une proposition de périmètre de Protection Modifié est proposée.

=> Le projet doit être soumis à l'enquête publique conjointement au PLU. Le contour proposé doit être finalisé pour intégrer des parcelles comportant une sensibilité paysagère notamment sur le secteur de France. En revanche il pourrait être réduit sur les zones de développement du village qui sont moins sensibles par rapport à la protection patrimoniale.

=> La zone Ap a déjà été étendue

- Planter la ripisylve

=> Le PLU ne peut pas l'imposer

SDIS : Favorable avec observation

- Renforcer la défense incendie adapté aux risques:

=> le PLU le prévoit. Cf notice eau potable pièce 6.1.2.

Gendarmerie : Favorable pas d'observation

DGFP : Favorable pas d'observation

DREAL : Pas d'avis dispense d'évaluation environnementale délivrée en date du 5/06/2015

Académie : Favorable pas d'observation

ARS : Favorable pas d'observation

CDPENAF :

L'avis de la CDPENAF porte uniquement sur les dispositions prévues au titre des articles :

- L151-11 du code de l'urbanisme (changements de destination en zone A)

=>avis favorable

- L151-12 du code de l'urbanisme (délimitation des secteurs de taille et de capacité limité)

=>avis favorable

- L 151-13 du code de l'urbanisme (annexes et extensions des constructions en zone A et N)

=>avis favorable

Concernant l'avis défavorable de la CDPENAF en vertu de l'article L153-16 du CU. La commune étant situé dans un EPCI ayant un SCOT applicable, cet avis n'est pas sollicité.

1.4.3. CONSULTATION DES AUTRES ORGANISMES ASSOCIES

Avis de l'INAO : Favorable pas d'observation

Avis de RTE : Favorable pas d'observation :

Avis de la région: Favorable

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat : Favorable pas d'observation

Avis de la ville d'Albi : Favorable avec observation

Reporter la canalisation d'eau potable présente sur le plan annexé.

=> la carte de synthèse et le plan du réseau d'eau potable seront actualisés.

Avis du SCOT : Favorable

Avis du Conseil Départemental :

-Recul de 15 m de la RD 1

=> Sur Combelasse le recul des constructions existantes est à 10 m de l'axe de la voie. Le panneau d'agglomération pourra être déplacé afin de conserver ce recul de 10 m lors de la réalisation de l'opération. Sur les Garrabets, les constructions existantes à proximité sont à plus de 15 m de l'axe de la voie, pour des raisons de sécurité, il est préférable d'inclure le carrefour à aménager dans une zone limitée à 50km/h et donc de déplacer le panneau d'agglomération

- recul de 5 m pour l'implantation des piscines et 1m supplémentaire par mètre de profondeur.

=> Cette règle sera reprise dans le règlement écrit.

Avis de la Chambre d'Agriculture : Défavorable

-Sur le règlement :

- Secteur Ap n'a pas lieu d'être

=> La protection du foncier agricole par la zone Ap protège les paysages et le potentiel agronomique des sols comme indiqué en page 124 du rapport de présentation.

- Secteur Am à supprimer

=> La zone A permettant le maraichage, ce secteur Am sera supprimé afin de ne pas exposer le PLU à un risque juridique lié aux destinations du code de l'urbanisme.

- Zone N (ZNIEFF) à reclasser en zone A

=> La zone N reprend le contour de la ZNIEFF inscrit en réservoir de biodiversité dans le SRCE. Cette zone N était déjà présente dans le POS et le tracé de la ZNIEFF modernisé a été repris dans un objectif de protection des espaces naturels. Ce classement n'interdit nullement l'exploitation des terres agricole.

- Article 2A : extension des exploitations à proximité des bâtiments existant

=> Le rapport de présentation sera complété afin de justifier cette règle qui permet de limiter l'éparpillement de bâtiments agricoles. Cette règle permet de limiter l'incidence paysagère. Rappelons que plusieurs bâtiments agricoles sont également disponibles en cas de stockage de matériel pour des exploitations éloignées du territoire.

- Article 8A : distance des annexes

=> Un avis favorable de la CDPENAF a été formulé sur cette distance.

- Article 9A : emprise au sol limitée à 50%

=> Cette emprise est destinée à conserver le caractère rural du territoire, ainsi cette disposition concerne les habitations et leurs annexes. Le règlement sera modifié pour indiquer que cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

- Article 10A : Hauteur des bâtiments limitée à 10 m

=> Une dérogation pour les éléments de superstructure sera mentionnée.

- Article 11A : teintes sombres et mates

=> Afin d'introduire plus de souplesse dans l'application, la rédaction sera modifiée par les teintes vives et claires sont interdites.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux dispositions d'urbanisme

-Sur le rapport de présentation :

- Page 97 :

La protection de l'espace agricole de l'urbanisation pourrait limiter le développement de l'agriculture.

=> Cette protection ne concerne que 57 ha soit moins de 3% de la surface communale et moins de 4% de la SAU communale.

- Page 99 :

L'évolution des systèmes et des innovations technologiques n'est pas sans danger sur le milieu.

=> Ces considérations sont intégrées aux perspectives d'évolution de l'environnement qui doivent être traitées dans le rapport de présentation du PLU dans le cadre de la protection des trames vertes et bleues. S'agissant de perspectives indépendantes des dispositions du PLU, le fin de la phrase sera supprimée.

- Page 174 :

Protection trop stricte de la zone Ap

=> Cette zone protège les paysages et le potentiel agronomique des sols sur une surface très limitée autour du village. L'implantation de nouveau siège d'exploitation viendrait en plus apporter des nuisances éventuelles aux zones habitées riveraines. La mise en sécurité du matériel passe par une surveillance qui est bien plus aisée sur les sièges d'exploitation en place. Rappelons que dans cette zone Ap, aucune construction agricole n'est autorisée afin de protéger les paysages et les terres agricoles.

1.4.4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU TARN

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

Service connaissance des territoires et urbanisme

Pôle urbanisme

Bureau doctrine urbanisme

Affaire suivie par : Stéphane BONNAUD

Tél : 0 581 275 910

Courriel : stephane.bonnaud@tam.gouv.fr

Albi, 20 AVR. 2016

Monsieur le maire,

Par délibération en date du 30 novembre 2015, vous avez arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune. Je note avec satisfaction que vous avez souhaité intégrer certaines évolutions législatives récentes dont notamment la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 ainsi que la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » n° 2015-990 du 06 août 2015. Néanmoins, vous avez fait le choix de ne pas appliquer toutes les dispositions de la loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (dite loi « ALUR ») n° 2014-366 du 24 mars 2014. Ces dispositions devront donc être intégrées au plus tard lors de la révision de votre PLU.

J'émet un avis favorable sur ce projet. Toutefois, une réserve et différentes observations ont été formulées sur ce dossier :

- Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) indique que la commune dispose de 23 points d'eau incendie dont 2 fournissent un débit inférieur aux normes en vigueur et 2 autres sont indisponibles. Leurs nombres et leurs localisations ne permettent pas d'assurer une couverture du risque incendie de manière optimale.
- L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) demande de remplacer, dans le rapport de présentation, la mention concernant la Chapelle du Carla « Inscrite MH » par « protégée Site Inscrit ».
- La direction départementale des territoires émet un avis favorable avec une réserve et des observations.

Je vous demande de prendre en considération l'ensemble des observations formulées (voir avis joints SDIS et DDT) à l'issue de l'enquête publique et avant approbation du PLU.

Ces avis (ci-annexés), ainsi que le présent courrier, sont à annexer au dossier soumis à l'enquête publique en application de l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme.

Enfin, il vous appartient d'y joindre également une note de présentation précisant, notamment, les principales caractéristiques du projet de PLU conformément aux prescriptions de l'article

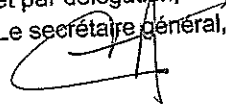
R.123-8 du code de l'environnement, ainsi que l'ensemble des avis ~~des personnes publiques~~
que vous avez consultées directement.

Les services de l'État se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le préfet,

Pour le Préfet
et par délégation,
Le secrétaire général,



Laurent GANDRA-MORENO

*Monsieur Robert GAUTHIER
Maire de la commune de Castelnau de Lévis
Rue Sicard Alaman
81150 Castelnau de Lévis*

**DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

Service connaissance des territoires et urbanisme

Pôle urbanisme

Bureau doctrine urbanisme

Affaire suivie par : Stéphane BONNAUD

Tél. : 05 81 27 59 10

Fax : 05 81 27 50 06

Courriel : stephane.bonnaud@tam.gouv.fr

Albi, le

20 AVR. 2016

**AVIS de la direction départementale
des territoires sur PLU arrêté**

Objet : PLU de Castelnau de Levis

P.J. : annexe à l'avis de la DDT

Commune touristique de la première couronne albigeoise, Castelnau de Levis fait partie de la communauté d'agglomération de l'albigeois. La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Albigeois approuvé le 12 juillet 2011. Elle est concernée par le programme local de l'habitat (PLH) approuvé le 2 octobre 2007 et modifié par délibération du 26 mars 2013. Tous deux sont actuellement en révision.

Castelnau de Levis compte 1545 habitants au recensement de la population de 2012 (population municipale) et l'objectif affiché dans le projet est d'atteindre 1725 habitants en 2025.

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté le 30 novembre 2015 est globalement compatible avec le SCoT et les autres documents de portée supérieure. La collectivité a opté pour la prise en compte des évolutions législatives récentes dont notamment la loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (dite loi « ALUR ») n° 2014-366 du 24 mars 2014, la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 qui a modifié les dispositions relatives à la constructibilité en zone agricole ou naturelle ainsi que la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » n° 2015-990 du 6 août 2015.

La DDT émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté avec :

- Une réserve qui porte la consommation d'espace excessive. Cette consommation excessive est induite par un nombre de logements prévus à l'horizon 2025 qui est très ambitieux et bien supérieur aux tendances récentes. Ce scénario conduit à une forte consommation d'espaces agricoles (14,14 ha), notamment par l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles (secteurs AU1a et AU1b) aux extrémités du village. Cette ouverture a non seulement une incidence sur l'impact paysager mais également sur le potentiel agricole de la commune (parcelles actuellement classées en zone agricole). De plus, elle contribue au développement linéaire de l'urbanisation le long des voies ce qui favorise l'augmentation des déplacements motorisés, le développement des accès sur les voies principales générant ainsi des risques en matière de sécurité routière et vient en contradiction avec la densification du bourg. Ces deux zones méritent d'être fermées ou pour le moins considérablement réduites.

- et des observations dont les principales portent sur :

- *La maîtrise de l'urbanisation :*
 - le projet de PLU indique que le développement urbain doit être maîtrisé et recentré sur le village afin de ne pas provoquer une augmentation des déplacements générateurs de gaz à effet de serre. Or, plus de 25 % des nouvelles habitations sont attendues dans les lieux-dits et hameaux.
 - l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur U3 du village et U2 du bourg ne permet pas de garantir le nombre de constructions attendues au village et donc la compatibilité avec le SCoT au regard des objectifs de densité. Si le classement en zone U2 est une erreur de zonage, il conviendra de reclasser la parcelle (en zone NL loisir par exemple).
- *le format dématérialisé du projet de PLU :* le projet de PLU n'est pas conforme au standard national de numérisation des documents d'urbanisme. Or, le respect de ce format est un préalable indispensable à la publication du PLU sur le géoportail de l'urbanisme.

Le détail des observations figure en annexe du présent avis. Il porte sur l'ensemble du document : le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le règlement (écrit et graphique) et les annexes.

Toutes ces observations devront être prises en considération, à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU.

La directrice départementale
des territoires du Tarn

Bernadette MILHERES

ANNEXE à l'avis DDT sur le PLU arrêté de CASTELNAU DE LEVIS

Observations de la DDT

I/ REMARQUES GÉNÉRALES

- Le nombre de logements prévus à 2025 est estimé à 100 logements neufs auxquels il faut ajouter la résorption de la vacance et le changement de destination de certains bâtiments (12 logements). Le scénario retenu par la collectivité a pour but de rattraper le déficit de croissance de 2007 à 2015 et d'atteindre le nombre de logements prévus en 2025 si le rythme de constructions avait continué comme entre 1990 et 2007. Cet objectif est beaucoup trop ambitieux car « seulement » 68 habitations nouvelles ont été recensées entre 2001 à 2012 soit 5 à 6 habitations/an.

La commune de Castelnau de Levis retient un taux de progression annuel de sa population de +1,01 % (1,20 % mentionné dans le RP) trop ambitieux. En effet, de 1999 à 2012, la commune a connu une croissance moyenne de 0,7 % par an mais ce rythme est bien moindre depuis 2007. Il conviendrait donc de réactualiser le diagnostic avec les dernières données INSEE 2012.

Cette surévaluation de la population à l'horizon 2025 génère de fait une très forte consommation d'espaces pour l'habitat : 14,14 ha (surfaces dédiées aux VRD avec taux de rétention de 30 % inclus).

- Le projet de PLU indique que le développement urbain doit être maîtrisé et recentré sur le village afin de ne pas provoquer une augmentation des déplacements générateurs de gaz à effet de serre (RP page 77). Pour autant, 25 % des nouvelles habitations ainsi que les 12 habitations en changement de destination sont attendues dans les lieux-dit et hameaux de la commune en accroissant de fait les déplacements vers le village. De plus, le projet de PLU n'aborde pas la question des modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière.
- Le diagnostic du RP constate une capacité limitée en eau potable sur la plupart des zones d'habitat diffus hormis le village qui est bien desservi. En page 69, un tableau recense la capacité du réseau d'eau potable par secteurs : les secteurs de Puech Armand, Le Touat, Cammas, Pradelles, Bellevue ou Jussens, prévoient l'accueil de constructions nouvelles alors que la capacité estimée est limitée (voir également § sur le RP). Il conviendra de préciser si la capacité du réseau actuel est suffisante.
- Les secteurs U3 du village (1,2 ha disponible) et U2 du bourg ne sont pas couverts par une OAP ni par des dispositions ad hoc du règlement. Le projet de PLU ne permet donc pas de garantir le nombre de constructions attendues au village (PADD) et donc la densité globale du SCoT à l'échelle de la commune.
- En application de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les collectivités doivent d'ores et déjà « assurer (...) la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».* La transposition du SRCE n'est pas faite dans le PLU (le bureau d'études se limite à présenter un extrait cartographique de la trame verte et bleue du SRCE). La prise en compte du SRCE dans le PLU implique un travail de transposition et d'adaptation à l'échelle locale des différents éléments contenus dans le SRCE : enjeux, objectifs, cartographie. La cartographie du SRCE met en évidence sur la commune de Castelnau de Lévis la présence d'un corridor semi-ouvert de plaine à préserver ainsi qu'un réservoir de biodiversité de la même sous-trame sur le périmètre d'une ZNIEFF. La prise en compte du corridor écologique ne peut pas être jugé comme satisfaisante dans la mesure où le document n'apporte pas les réponses

auxquelles on peut s'attendre (pertinence, situation, dimensions...).

De même, le projet évoque les trois obstacles aux continuités identifiées dans la cartographie du document régional. Il aurait toutefois été intéressant de les étudier et d'apporter des réponses dans le rapport de présentation quant à leurs présences effectives, et les éventuelles possibilités de les contourner ou de les éradiquer.

Enfin, le rapport de présentation ne fait pas référence aux cinq enjeux du SRCE qui s'appliquent au territoire de la commune ni aux objectifs qui s'y réfèrent.

II/ OBSERVATIONS PAR DOCUMENT

A) Rapport de présentation (RP)

- Le RP indique qu'un des objectifs d'aménagement est de préserver les nombreux points de vue qui apportent à Castelnau de Lévis son caractère identitaire (village perché). Les cônes de vues n'indiquent pas la direction sur la carte de synthèse. L'analyse paysagère est insuffisante pour un territoire comme celui de Castelnau de Lévis et le RP ne fait pas ressortir des enjeux paysagers.
- Incidence sur l'agriculture : les 2 zones AU1a et AU1b aux extrémités du village ont non seulement une incidence sur l'impact paysager mais ces parcelles ont également aujourd'hui un potentiel agricole. On peut se poser la question de la pertinence d'urbaniser ces 2 secteurs.
- En page 44, le RP indique que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Tarn est en cours d'élaboration alors que le PPR inondation du Tarn Aval a été approuvé le 18 août 2015.

B) Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Rappel : Le PADD est la clef de voûte du dossier de PLU. Il définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune. Il n'est pas directement opposable aux permis ou opérations d'aménagement. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction réglementaire des orientations qui y sont définies.

- La carte des orientations générales en matière de développement et d'aménagement ne figure pas au dossier papier du projet arrêté alors qu'il est présent au dossier au format numérique dans le répertoire PADD.
- Il existe une incohérence sur le secteur compris entre le hameau de Sibadou et Gosaoumos pour lequel le PADD prévoit de permettre un développement limité de l'habitat qui ne trouve pas de traduction au zonage réglementaire (chaque autre hameau ciblé pour un développement limité est classé en zone U3 au règlement graphique). Il convient de s'assurer que ce secteur ne nécessite pas un déclassement sur la carte d'orientations générales du PADD.

C) Règlement écrit

Observations générales :

- **Stationnement :**

En application de l'article R.123-9 du code de de l'urbanisme, "le règlement fixe un nombre

maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation".

L'article 12 des zones autorisant des constructions et installations autres qu'à usage d'habitation doit donc être complété en conséquence.

• Clôtures :

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, il est rappelé que les clôtures ne sont soumises à autorisation que lorsqu'elles sont situées dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, dans un site inscrit ou dans un site classé, dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme, dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Dans ces deux derniers cas, la décision de la commune de réglementer les clôtures doit être justifiée dans le rapport de présentation.

Observations complémentaires détaillées par zone :

Observations	Zones concernées
Article 1 : « Occupations et utilisation du sol interdites »	
Remplacer l'expression : <i>"à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et de services publics"</i>, qui pourrait permettre que soient autorisées les constructions de salles des fêtes, d'écoles, d'établissements de santé... par : <i>"à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif"</i>. La zone AU0 doit interdire toutes les constructions puisque cette zone est fermée à toute urbanisation.	AU0
Supprimer les deux premiers alinéas : <i>"La destination des constructions suivantes sont interdites :</i> <i>× agricole ou forestière"</i> et les remplacer par : <i>"Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière"</i>. Supprimer également le 3^{ème} alinéa <i>"Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :"</i> qui est inutile puisque c'est déjà le titre de l'article 1.	AUX
En application de l'article R.123-7, reprendre la rédaction de l'article 1 de la façon suivante : <i>"Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :</i> <i>× en zone A : des constructions nécessaires à l'exploitation agricole,</i> <i>× en zone A et dans les secteurs Ap et Am : des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</i>	A

Observations	Zones concernées
x des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2."	
• Reprendre la rédaction de l'article 1 de la façon suivante : <i>"Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2".</i>	N
Article 2 : « Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières »	
• L'article indique notamment que <i>"Les immeubles protégés sont repérés sur les documents graphiques."</i> sans préciser à quel titre ces immeubles sont protégés. Préciser s'il s'agit d'une protection au titre des monuments historiques ou relevant de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Dans tous les cas, supprimer la deuxième phrase de cet alinéa <i>"Les modifications des immeubles sont autorisées à la condition qu'elles entraînent une amélioration architecturale ou une restitution de parties anciennes disparues."</i> car : - x s'il s'agit d'un immeuble situé dans le périmètre d'un monument historique, c'est l'architecte des bâtiments de France qui édictera les prescriptions auxquelles seront soumis les travaux lorsqu'il sera consulté dans le cadre de l'instruction de l'autorisation de construire, - x s'il s'agit d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, les prescriptions auxquelles les travaux sont soumis doivent être réglementées dans les articles 10 et/ou 11 et/ou 13 du règlement. En effet, d'une part, seul un homme de l'art peut apprécier objectivement si les travaux améliorent architecturalement l'immeuble, d'autre part, il n'est pas possible, sans connaître le passé historique de l'immeuble, de savoir si les travaux ont pour but de restituer des parties anciennes disparues.	U1, U2, U3 (hors secteur), A et N
• Reprendre la rédaction de l'alinéa : <i>"La réhabilitation, l'aménagement, l'extension, la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques sont autorisés à condition de ne pas dénaturer l'élément lorsqu'il s'agit d'une construction et de respecter la réglementation en vigueur."</i> de la façon suivante : <i>"La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés à condition de ne pas changer la destination et de ne pas dénaturer l'élément lorsqu'il s'agit de constructions et de respecter la réglementation en vigueur."</i> Si, toutefois, la volonté de la commune est d'autoriser aussi le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, elle doit alors préciser exhaustivement les différentes destinations de constructions admises en application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. La rédaction de l'alinéa pourrait alors être la suivante : <i>"La réhabilitation, l'aménagement, le changement de destination à usage de ... (les énoncer exhaustivement en respectant les destinations de constructions</i>	U1, U2 et U3 (hors secteur)

Observations	Zones concernées
de l'article R.123-9), l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions ou des éléments paysagers identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés à condition de ne pas dénaturer l'élément lorsqu'il s'agit de constructions et de respecter la réglementation en vigueur." Énoncer aux articles 10 et/ou 11 et/ou 13, les dispositions particulières qui s'appliquent à ces éléments.	
Supprimer l'alinéa <i>"Dans les périmètres des Monuments Historiques et les zones de protection du patrimoine, tous les travaux (...) sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France."</i> En effet, cet alinéa fait référence à une procédure qui peut évoluer ou disparaître au gré des dispositions législatives qui l'encadre. Elle peut par contre être rappelée dans le rapport de présentation à titre informatif.	U1, U2, secteur U2s, U3 (hors secteur), secteur U3e, AU1, A et secteurs Ap et Am, N
Il semble que dans le 3^{ème} alinéa : <i>"Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les installations classées devront avoir une surface de plancher inférieure à 50 m² à la date d'approbation du PLU."</i>, la dernière partie de la phrase <i>"à la date d'approbation du PLU"</i> soit en trop. Si tel est bien le cas, supprimer cet alinéa et compléter l'alinéa précédent de la façon suivante : <i>"Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, ainsi que les installations classées sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage, qu'elles correspondent aux besoins de la vie et à la commodité des habitants et que leur surface de plancher soit inférieure à 50 m²."</i>	U2 et U3 (hors secteur)
- Dans la pièce 4 "OAP" du PLU, il apparaît que des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernent <i>"le développement du sud du village"</i> (parcelles 259 partie et 200 partie : zone U2) et <i>"le développement de Parayre"</i> (partie des parcelles 349, 84, 350 et 88 : zone U2) mais le règlement écrit de la zone U2 n'en fait pas état. Si la commune souhaite que ces OAP soient respectées, il faudrait créer des secteurs de la zone U2 pour chacun des quartiers concernés (par exemple : un secteur U2a pour le développement du sud du village et un secteur U2b pour le développement de Parayre) et compléter le règlement écrit en indiquant dans les articles correspondants les dispositions auxquelles l'urbanisation de ces secteurs est soumise : × à l'article 2, la densité, la forme et la destination des constructions attendues ; × à l'article 3, s'il y a lieu, les caractéristiques attendues pour les voiries nouvelles et les cheminements doux ; × aux articles 10 et/ou 11 et/ou 13, les éventuelles orientations architecturales et paysagères à mettre en œuvre.	U2
En zones UX, AUX et dans le secteur UXi, les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés. Il est nécessaire de compléter cette disposition en indiquant qu'un seul logement est autorisé par établissement et d'en réglementer la surface de plancher. En effet, ces zones n'ont pas vocation à recevoir des constructions à usage	UX, secteur UXi et AUX

Observations	Zones concernées
d'habitation ni à être densifiées.	
• Dans le 1 ^{er} alinéa, supprimer les parenthèses "(lotissement, ZAC...)". Le règlement écrit ne doit pas faire référence à des procédures.	AUX
• Remplacer l'alinéa : <i>"Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à autorisation, ceux nécessaires à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisés."</i> par : <i>"Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur."</i>	AUX
• L'article 2 indique notamment que <i>"Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, d'hôtellerie, de bureau ou de commerces sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation"</i> . L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernant la zone AUX étant très peu détaillée, le règlement doit être repris en indiquant : - x à l'article 2, la densité attendue, - x à l'article 3, s'il y a lieu, les caractéristiques attendues pour les voiries nouvelles et les cheminements doux ; - x aux articles 10 et/ou 11 et/ou 13, les éventuelles orientations architecturales et/ou paysagères à mettre en œuvre.	AUX
• Supprimer tous les alinéas et reprendre en totalité la rédaction de l'article 2 de la façon suivante : <i>"Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique."</i> <u>Dans la zone A hors secteurs Ap et Am :</u> - x Les logements des exploitants agricoles (et éventuellement de leurs employés), à condition toutefois que leur présence constante sur le site de production soit indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation, doivent être situés à proximité des bâtiments d'exploitation agricole. - x L'extension et la surélévation des constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole. - x Dans le cadre du développement d'une exploitation existante, les nouvelles constructions devront être situées à proximité des bâtiments existants. - x Les bâtiments identifiés sur le document graphique de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier (gîtes, ...), de commerce ou d'artisanat, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il soit compatible avec le voisinage des lieux habités.	A

Observations	Zones concernées
<u>Dans la zone A et les secteurs Ap et Am :</u> - x Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : ✓ pour les constructions à usage d'habitation de moins de 100 m² de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante ; ✓ pour les constructions à usage d'habitation de 100 m² et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante ; ✓ les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 60 m² de surface de plancher par logement. - x Pour les piscines, la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles. - x La réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition partielle des constructions à usage d'habitation ou des éléments paysagers identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés à condition de ne pas changer la destination et de ne pas dénaturer l'élément lorsqu'il s'agit de constructions et de respecter la réglementation en vigueur. - x Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés, dans le respect de la réglementation en vigueur, à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion des eaux pluviales et qu'ils ne soient pas situés dans les continuités écologiques délimitées sur le règlement graphique. <u>Dans le secteur Am :</u> - x Les serres tunnel et les bâtiments techniques sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires aux productions de maraîchage et d'horticulture. <u>Dans les continuités écologiques mentionnées sur le règlement graphique :</u> Les constructions et aménagements ne devront pas scinder les corridors identifiés sur le document graphique."	
• Dans un souci de clarification et afin d'éviter toute méprise, la notion de "piscine naturelle" doit être explicitée dans le rapport de présentation.	A et N
• Supprimer tous les alinéas et reprendre en totalité la rédaction de l'article 2 de la façon suivante : "Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. <u>Dans la zone N et le secteur N1 :</u> x Les constructions et installations nécessaires à des équipements	N

Observations	Zones concernées
<i>collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</i> - x <i>Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :</i> ✓ <i>pour les constructions à usage d'habitation de moins de 100 m² de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 50 % de la surface de plancher existante ;</i> ✓ <i>pour les constructions à usage d'habitation de 100 m² et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher existante ;</i> ✓ <i>les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 60 m² de surface de plancher par logement.</i> - x <i>Pour les piscines, la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.</i> - x <i>Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés, dans le respect de la réglementation en vigueur, à condition qu'ils s'intègrent au contexte paysager, qu'ils soient nécessaires à la gestion des eaux pluviales et aux infrastructures routières et qu'ils ne soient pas situés dans les continuités écologiques délimitées sur le règlement graphique.</i> - x <i>Les installations d'irrigation peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne suppriment pas la ripisylve.</i> <u>Dans le secteur NI :</u> - x <i>Les aménagements nécessaires aux activités de loisirs.</i>	
Article 4 : « Conditions de desserte par les réseaux »	
• Le "a) <u>Eaux pluviales</u>" du sous-titre "2 – Assainissement" prévoit que "<i>Les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou à défaut dans les fossés existants.</i>" S'il n'existe ni réseau collectif ni fossés ou si les fossés existants ne sont pas de capacité suffisante, il est proposé de reprendre la rédaction de cette prescription de la façon suivante : <i>"Les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, le rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.</i> <i>Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...)."</i>	U1
• Le "a) <u>Eaux pluviales</u>" du sous-titre "2 – Assainissement" prévoit que "<i>Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les</i>	U2

Observations	Zones concernées
<i>fossés. Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher".</i> S'il n'existe ni réseau collectif ni fossés ou si les fossés existants ne sont pas de capacité suffisante, il est proposé de reprendre la rédaction de cette prescription de la façon suivante : <i>"Les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, le rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.</i> <i>Afin de limiter les rejets au milieu naturel, toute construction nouvelle devra être équipée d'un dispositif de stockage des eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Ces eaux pluviales seront réutilisées sur le terrain (arrosage, épandage,...)."</i>	
• Dans le "(b) <u>Eaux usées</u>" du sous-titre "2 – Assainissement", supprimer le dernier alinéa <i>"Le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une convention de rejet entre le producteur et la commune"</i>. Cette disposition ne relève pas du droit de l'urbanisme et n'a donc pas sa place dans le règlement écrit.	U2, UX et AU1
• Le "(a) <u>Eaux pluviales</u>" du sous-titre "2 – Assainissement" prévoit que <i>"Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés. Toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas au secteur U3e"</i>. S'il n'existe ni réseau collectif ni fossés ou si les fossés existants ne sont pas de capacité suffisante, il est proposé de reprendre la rédaction de cette prescription de la façon suivante : <i>"Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilités techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou dans les fossés. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, le rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.</i> <i>Toute construction nouvelle devra être équipée d'un dispositif de stockage des eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas au secteur U3e."</i> Mêmes remarques que ci-dessus pour la zone AU1 en supprimant la phrase "Cette disposition ne s'applique pas au secteur U3e".	U3 et AU1
• Le "(a) <u>Eaux pluviales</u>" du sous-titre "2 – Assainissement" prévoit que <i>"Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou des fossés s'ils sont de capacité suffisante."</i> mais ne prévoit aucune disposition pour le cas où il n'y aurait pas de réseau collectif d'eaux pluviales et/ou que les fossés existants ne seraient pas de capacité suffisante. Cette prescription mérite d'être reconsidérée et complétée.	UX

Observations	Zones concernées
Dans le 2^{ème} alinéa du "b) <u>Eaux pluviales</u>" du sous-titre "2 – Assainissement", supprimer la mention "<i>sont à la charge exclusive du propriétaire</i>". Cette indication n'a pas à être mentionnée car le règlement du PLU n'a pas à prendre en charge les questions financières.	AUX
Compléter Le "a) <u>Eaux pluviales</u>" du sous-titre "2 – Assainissement" avec la phrase suivante : "<i>Les flux rejetés doivent être adaptés à la capacité du fossé.</i>"	N
Article 6 : « Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques »	
Remplacer l'expression : <i>"L'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics"</i> par : <i>"L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif".</i> Voir la remarque faite à l'article 1 pour la zone AU0.	AU0
Article 7 : « Implantation par rapport aux limites séparatives »	
Remplacer l'expression : <i>"L'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics"</i> par : <i>"L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif".</i> Voir la remarque faite à l'article 1 pour la zone AU0.	AU0
Article 9 : « Emprise au sol »	
Le rapport de présentation (page 122) précise que la vocation principale de la zone U3e est de pérenniser les équipements publics existants (stade, salle des fêtes, école, ateliers municipaux) et qu'elle est composée de bâtiments volumineux et d'espaces de stationnement mutualisés entre les équipements. Dans ces conditions, limiter le coefficient d'emprise au sol des constructions à 50% de la surface de la parcelle n'est-il pas un peu restrictif compte-tenu du fait que toutes les surfaces imperméabilisées (allées, terrasses, ...) entrent dans ce pourcentage ? Ce point mériterait d'être reconsidéré pour le secteur U3e.	secteur U3e
Article 10 : « Hauteur maximale des constructions »	
Le règlement écrit prévoit que "<i>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.</i>" Ceci limite les possibilités d'habitat collectif alors que la zone AU1 est desservie par le réseau d'assainissement collectif.	AU1
Article 11 : « Aspect extérieur des constructions »	
L'alinéa du sous-titre "1 – Généralités" indique que "<i>Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ainsi que les constructions utilisant des matériaux renouvelables ou conçues de manière économe en énergie ou</i>"	U1, U2, U3, AU1, A et N

Observations	Zones concernées
<i>utilisant des concepts de développement durable nécessiteront une notice explicative justifiant de l'intégration du projet au contexte environnant."</i> Supprimer cette prescription car elle est inutile. En effet, l'article R.431-8 du code de l'urbanisme impose déjà qu'une notice décrivant le terrain et présentant le projet soit fournie lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire.	
• Reprendre la rédaction de l'alinéa concernant les façades en supprimant la phrase "<i>Dans le cas contraire, les teintes des constructions peuvent être traitées librement dès lors qu'elles font l'objet d'une étude justifiant l'insertion dans le site.</i>" En effet, l'article R.431-8 du code de l'urbanisme fixe la liste exhaustive des pièces obligatoires à fournir lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire. Parmi elles figure notamment une notice décrivant le terrain et présentant le projet. Aucune autre étude ne peut être exigée. Cette prescription concernant l'aspect des façades ne peut donc être appliquée dans sa rédaction actuelle.	AUX
Article 12 : « Stationnement »	
• L'alinéa concernant le stationnement des véhicules indique que : "<i>Il devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès</i>". Le rapport de présentation doit justifier une telle prescription. L'attention est aussi appelée sur cette règle. Elle est précise et devra, bien sûr, être appliquée si elle est maintenue.	U2, U3 et AU1

D) Règlement graphique

- Le règlement graphique est peu lisible sans couleur pour identifier chaque zone.
- En général, le zonage est aligné sur la limite de la parcelle. Toutefois, certaines zones ne sont ni cotées, ni alignées sur le cadastre (zone N, notamment ripisylves mais également certaines zones U3 comme aux lieux-dits « Le Touat », « Pardelles », « Las Coumbos »...). Les limites de zone doivent être repérables sans ambiguïté.
- Le classement en zone U3 de la parcelle n°172 au lieu-dit « AS CAYRES » génère de la consommation d'espace agricole. De plus, cette parcelle est touchée par le périmètre des continuités écologiques et il serait donc souhaitable de la classer en zone A, comme la parcelle n°10.

E) Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- La présentation des OAP est peu lisible : un document graphique par OAP serait préférable. De plus, les différentes OAP ne sont pas clairement identifiées et nécessitent de se référer aux numéros de parcelles.
- La zone U2 ne comprend qu'une partie de la parcelle 200 alors que l'ensemble des parcelles autour sont urbanisées. Ce découpage n'est pas justifié dans le rapport de présentation. Il en est de même pour les parcelles 349, 350 et 84. Il semblerait également que la parcelle située entre la 350 et 84 ne soit pas référencée.

- En général, le zonage est aligné sur la limite de la parcelle. Toutefois, certaines OAP n'intégrant pas la totalité des parcelles doivent être cotées afin d'éviter toute ambiguïté.
- La parcelle 259 pouvant accueillir 3 lots minimum n'existe pas. Il s'agit, a priori, de la parcelle 250.

F) Format informatique du document d'urbanisme

En phase 4 « PLU arrêté », le contrat d'étude précise que le BE devra livrer sur CD-ROM un projet de PLU dématérialisé conforme à l'article 12-2 *Documents informatisés* qui fait référence au *Chapitre 7 : cahier des charges de livraison de données numériques* et l'*Annexe B - Description détaillée des classes et implémentation*.

Le format des fichiers ne correspond pas aux prescriptions de l'article 12-2 du cahier des charges de l'étude : *Documents informatisés* qui fait référence au *Chapitre 7 : cahier des charges de livraison de données numériques* et l'*Annexe B - Description détaillée des classes et implémentation*.

La livraison informatique ne **correspond pas** à ces recommandations :

- ♦ dans la structure et la dénomination des dossiers,
- ♦ dans la dénomination des pièces écrites,
- ♦ dans la structure (champs attributaire obligatoire et/ou définis par un code) et la dénomination des fichiers géographiques.

Il est rappelé que le standard en vigueur actuellement est le CNIG 2014 du 02/10/2014 qui permettra à la commune de téléverser son document dans le « *GéoPortail de l'Urbanisme* » à partir du mois de janvier 2016.

Le document « *Standard_CNIG_PLU_V2014* » et les fichiers gabarits « *Gabarit_PLU_CNIG_v2014* » sont téléchargeables sur le site du CNIG à l'adresse suivante http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732

-ooOoo-



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU TARN

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

SLO

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

**DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

Service économie agricole et forestière

**Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles
et forestiers (CDPENAF)**

- Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 153-16, L151-13 et L151-12 pour les projets de plan local d'urbanisme ;
- Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;
- Vu le décret n° 2015-644 du 09 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu le décret du Président de la République du 31 juillet 2014 portant nomination de monsieur Thierry Gentilhomme en qualité de préfet du Tarn ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 16 février 2016 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 06 juillet 2015 portant délégation de signature à Madame Bernadette Milhères, directrice départementale des territoires et vu l'arrêté de subdélégation du 24 février 2016 ;
- Vu la demande de consultation, présentée le 13 avril 2016 par monsieur le président de la communauté de communes du Grand Albigeois relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de CASTELNAU-DE-LÉVIS ;
- Vu la CDPENAF qui s'est tenue le 28 avril 2016 ;

Avis portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Castelnau-DE-LÉVIS

Considérant que l'emprise du projet entraîne une consommation d'espace agricole trop importante étant donné les prévisions de développement démographique jugées sur-évaluées compte-tenu des recommandations données par le SCOT ;

Considérant les deux zones à urbaniser en entrée et sortie de village sur des parcelles cultivées dans un secteur à fort potentiel agricole, dont le positionnement est jugé comme un risque d'urbanisation continue le long de l'axe de circulation constituant ainsi un étalement du centre bourg ;

Considérant la restriction de la consommation d'espaces qu'ils soient agricoles ou naturels en dehors du village ;

Considérant que les espaces naturels et forestiers ne sont pas impactés par le projet ;

**Avis portant sur les Secteurs de taille et capacité d'accueil limité (STECAL) de
CASTELNAU-DE-LÉVIS**

Considérant que le projet comporte un seul STECAL dont le caractère exceptionnel a été démontré ; la réalisation de ce STECAL permet de conforter une activité de loisir de ball-trap au profit des communes voisines (dont Albi) ;

Considérant que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont majoritairement situés au sein d'un bâti existant, constituant un facteur du maintien à domicile des populations âgées.

**Avis portant sur les prescriptions sur la constructibilité limitée en zone A du PLU
(annexe et extension du bâti existant) de CASTELNAU-DE-LÉVIS**

Considérant que le projet aborde les dispositions liées à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, notamment celles relatives aux problématiques de réciprocité, à la limitation de l'emprise au sol des annexes et des extensions ;

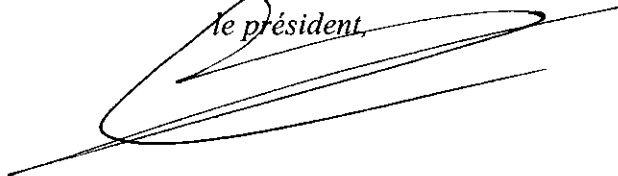
Considérant que les distances mentionnées dans le règlement entre l'habitation principale et les annexes ;

Aux termes des délibérations des membres de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles du Tarn réunis en date du 28 avril 2016, la **CDPENAF**, sous la présidence de monsieur Thierry Chapel, directeur adjoint de la DDT, **émet un avis :**

- **défavorable** sur le projet de **plan local d'urbanisme de la commune de CASTELNAU-DE-LÉVIS**, en particulier sur les dispositions prévues en **application du L153-16** du code de l'urbanisme ;
- **favorable** sur les dispositions prévues au titre de l'**article L151-12** du code de l'urbanisme ;
- **favorable** sur les dispositions prévues au titre de l'**article L151-13** du code de l'urbanisme.

Albi, le 20 mai 2016

le président,



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DU TARN**

Pôle Gestion Fiscale

18 Avenue Charles de Gaulle

81013 ALBI CEDEX 9

TÉLÉPHONE : 05 63 49 58 00

MÉL. : ddfp81@dgfp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Dominique GAY
Téléphone : 05 63 49 59 70
Télécopie : 05 63 49 82 83
Mél : dominique.gay@dgfp.finances.gouv.fr
Réf à rappeler : Votre courrier du 22/01/2016
Vos réf. :

ALBI , le 29 Janvier 2016



Direction Départementale des Territoires

Service connaissance des territoires et
urbanisme

Pôle urbanisme
Bureau doctrine urbanisme

19, rue de Ciron
81013 ALBI CEDEX 09

Objet : Arrêt du projet de PLU – Commune de CASTELNAU-DE-LEVIS.

Monsieur le chef du bureau doctrine urbanisme,

En réponse à votre lettre visée en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître que la Direction Départementale des Finances Publiques du TARN, ne formule aucune observation particulière sur le document arrêté, du projet de PLU de la commune de CASTELNAU-DE-LEVIS.

P/Le Directeur des Départemental des Finances Publiques,

Véronique CALMELS
Responsable de division

25 FEV. 2016

COURRIER ARRIVEE

Albi, le 19 février 2016

La Directrice académique
des services de l'éducation nationale du Tarn

à

Madame la directrice départementale
Direction Départementale des Territoires
Service connaissance des territoires et urbanisme
Bureau Doctrine Urbanisme



Division de l'Organisation
et de la Performance
Scolaires

Référence
CR/16

Objet : Commune de CASTELNAU DE LEVIS : Plan local d'urbanisme

Dossier suivi par
Christian ROSSET
Téléphone
05.67.76.58.23
Fax
05.67.76.57.54
Mél.
la81-dops
@ac-toulouse.fr

69 avenue Maréchal
FOCH
81013 ALBI Cedex 09

Par courrier en date du 22 janvier 2016, vous avez sollicité mon avis sur le dossier relatif au projet de plan local d'urbanisme arrêté par la Commune de CASTELNAU DE LEVIS.

Ce dossier n'appelle aucune observation de ma part.


Mireille VINCENT



Service émetteur : Délégation départementale du Tarn
Santé / Environnement
Affaire suivie par : Christian BOUDES
Courriel : christian.boudes@ars.sante.fr
Téléphone : 05 63 49 24 47
Réf. Interne : O:\DDT\DD81\PEGAS\SANTE ENVIRONNEMENT\MG\2016\Urbanisme\CC-POS-PLU-SCOT\CASTELNAUdeLEVIS-arret projet PLU.doc

Date : 15 FEV. 2016

Madame la Directrice
Direction Départementale des Territoires
Service connaissance des territoire et
urbanisme
Bureau doctrine urbanisme
19, rue de Ciron

81013 ALBI CEDEX 9

A l'attention de Stéphane BONNAUD

Objet : Arrêt du projet de PLU de la commune
de CASTELNAU de LEVIS.

Vous m'avez communiqué pour avis, le projet de PLU arrêté par délibération en date du 30 novembre 2015 concernant la commune de CASTELNAU DE LEVIS.

J'émet un **avis favorable** à ce projet arrêté qui n'appelle aucune remarque de mes services.

Pour la Directrice générale et par délégation,
Pour le Directeur délégué départemental du Tarn,
La Déléguée départementale adjointe,

Isabelle VILAS



COURRIER ARRIVÉ LE

23 MARS 2016

Monsieur Robert GAUTHIER
Mairie
Rue Sicard Alaman

81000 CASTELNAU DE LEVIS

N/Réf : JCH/LD/YP
V/Réf : Dossier PLU de CASTELNAU DE LEVIS

Albi, le 18 mars 2016

Dossier suivi par Lauriane DEJEAN
l.dejean@tarn.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 19 janvier 2016, vous avez sollicité notre avis sur le projet arrêté de révision du POS pour mise en forme de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CASTELNAU DE LEVIS.

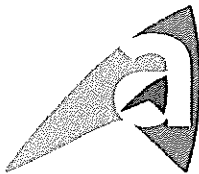
Après examen, bien que le projet prévoit une gestion économe du foncier agricole avec une limitation des zones urbaines et des possibilités de construire, un avis favorable ne peut être émis dans la mesure où, dans les secteurs Ap et Am, et en zone N, le règlement est de nature à limiter le développement des activités agricoles sur le territoire communal.

Sur le Règlement :

La zone Ap interdit strictement toute possibilité de construction, y compris les constructions nécessaires à l'activité agricole. Si la protection des terres agricoles de l'artificialisation est essentielle, ce secteur n'a pas lieu d'être. En effet, la zone agricole est par nature inconstruible et la mise en œuvre d'une dérogation pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole est déjà conditionnée et contrainte. Le demandeur doit en effet démontrer que la construction est nécessaire au bon fonctionnement de son exploitation préalablement à toute autorisation de construction. Une application stricte du règlement de la zone A lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme permet de protéger efficacement le foncier agricole.

Dans le travail préparatoire à l'arrêt du projet de PLU, il est apparu nécessaire de créer un secteur Am en remplacement du secteur Ap initialement prévu, pour permettre l'implantation d'installations maraîchères et horticoles. Le secteur Ap est un obstacle à la création et au développement d'une activité agricole. Ce secteur Am, en permettant la construction de serres tunnels et de bâtiments techniques nécessaires aux productions de maraîchage et d'horticulture reste trop restrictif pour permettre la création et le développement de constructions nécessaires à

Siège Social
96 rue des agriculteurs
BP 89
81003 ALBI Cedex
Tél : 05 63 48 83 83
Fax : 05 63 48 83 09
Email : accueil@tarn.chambagri.fr



l'exploitation agricole.

De plus, le droit de l'urbanisme régit l'occupation du sol en fonction de la destination juridique des constructions. Le maraîchage et l'horticulture sont des activités agricoles qui relèvent de catégories de productions agricoles. Les destinations prévues par le code de l'urbanisme ne distinguent pas de destination ou sous-destination en fonction des productions agricoles. Seule la destination « exploitation agricole » est prévue. Il n'y a pas lieu de distinguer les différentes productions agricoles dans un document d'urbanisme. Ce secteur Am doit être supprimé au profit d'un zonage en A.

A l'ouest de la commune, les terres agricoles cultivées recensées par le diagnostic agricole doivent être classées en zone A. Le zonage N prévu par le projet ne permet pas le maintien et le développement de l'activité agricole sur ce secteur en interdisant les constructions nouvelles, y compris celles qui seraient nécessaires à l'exploitation agricole. Le classement en zone A n'est en aucun cas de nature à porter atteinte à la préservation de la ZNIEFF, au contraire, puisqu'elle existe sur des terres cultivées.

Page 41, Article 2A

Vous prévoyez que « Dans le cadre d'une extension d'une exploitation existante, les nouvelles constructions devront être situées à proximité des bâtiments existants. »

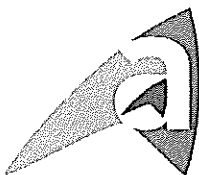
Cette disposition pourrait être supprimée. En effet à l'instruction, pour que la nécessité d'une construction pour les besoins de l'exploitation agricole soit avérée, les bâtiments doivent être situés à proximité du siège d'exploitation. Si le bon fonctionnement de l'exploitation l'exige, des bâtiments peuvent exceptionnellement être construits en dehors du siège (parcellaire de l'exploitation dispersé, proximité immédiate de tiers, relief...), mais le demandeur doit apporter une justification particulière à sa demande.

Page 43, Article 8A

Une distance maximale de 30 mètres est prévue entre les annexes et l'habitation. Cette distance doit être ramenée à 20 mètres. En effet, des distances réglementaires d'implantation de bâtiments d'élevage, de certains stockages et de plans d'épandages s'appliquent suivant le régime juridique auquel l'exploitation agricole est soumise (Règlement Sanitaire Départemental du Tarn ou code de l'environnement avec les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). L'annexe d'un bâtiment d'habitation aura la même destination juridique d'habitation que la construction principale. A ce titre, l'annexe générera une extension du périmètre de protection autour de l'habitation, au détriment de l'utilisation des espaces agricoles par l'agriculture.

Article 9A

La limitation de l'emprise au sol des constructions à 50% de la surface de la parcelle, destinée à limiter l'artificialisation du sol n'a pas lieu d'être en zone agricole. En effet, le parcellaire des exploitations n'est pas lié à la propriété. L'artificialisation du sol est déjà limitée aux constructions



nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 10A

L'article prévoit une hauteur maximale des constructions à usage agricole à 10m. Il faudrait prévoir une dérogation possible pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole, à l'instar de ce qui est prévu pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, afin d'anticiper d'éventuels blocages.

Page 45, Article 11A

Article 11 A-3, Vous prévoyez que *« Les teintes et pentes des toitures doivent être sombres et mates pour participer à l'intégration dans l'environnement. »* Les teintes sombres sur les toitures qui attirent la lumière et emmagasinent la chaleur à l'intérieur du bâtiment ne sont pas adaptées aux constructions agricoles, notamment aux bâtiments d'élevage. Il serait préférable de prévoir une insertion paysagère des bâtiments par un choix de matériaux et de couleurs adaptés aux bâtiments agricoles et une végétalisation autour de la construction si nécessaire.

Concernant les clôtures, pour lever toute ambiguïté, il serait nécessaire d'exclure expressément les clôtures agricoles de la réglementation de l'article 11A-4.

Sur le rapport de présentation :

Page 97

« L'activité agricole se maintient mais elle doit être développée par des activités diversifiées (maraîchage, vergers...), notamment via le développement du tourisme vert.

L'agriculture dite de qualité doit être encouragée en particulier pour l'agriculture bio et raisonnée, les circuits courts et pour aider les agriculteurs à la vente directe.

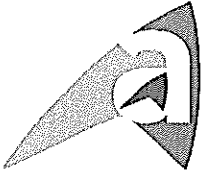
L'activité agricole est prépondérante, son développement doit être assuré et les terres agricoles doivent être protégées d'une urbanisation qui limiterait son développement.

Cette perspective impose la protection des espaces identitaires de la commune et une volonté de valoriser le territoire. »

Il est tout à fait exact que le PLU doit permettre le développement de l'activité agricole en protégeant les espaces agricoles de l'urbanisation. Cependant, cette protection contre l'urbanisation, y compris contre les constructions nécessaires à l'activité agricole pourrait limiter le développement de l'agriculture en figeant l'activité existante et en ne permettant aucune installation nouvelle.

Page 99

« Ainsi, l'agriculture qui joue un rôle important sur le territoire, mais les évolutions des systèmes d'exploitation est bien souvent dépendant des



innovations technologiques (matériel agricole en particulier), qui n'est pas sans danger sur le milieu. »

L'agriculture joue un rôle important sur le territoire, cependant, les considérations sur les évolutions des systèmes d'exploitation et leurs conséquences, sans fondement ni références, n'ont pas leur place dans un document d'urbanisme.

Page 174

Il est écrit que « *Les zones Ap d'une surface de 57 ha ne sont pas de nature à limiter le développement de l'activité agricole.* »

Cependant, si les constructions nécessaires à l'activité agricole ne peuvent être implantées dans cette zone Ap (exceptées les serres), cela signifie que les exploitations ne peuvent ni se développer, ni s'implanter. Même si des zones agricoles strictes qui permettent les constructions nécessaires à l'exploitation agricole se situent à proximité, le développement agricole est limité voire rendu impossible par ce zonage Ap qui impose la réalisation de combinaisons de parcelles dans l'accès au foncier pour pouvoir mettre en sécurité et à l'abri le matériel.

Dans l'attente de la prise en compte de nos remarques, nous émettons un **avis défavorable** au projet de PLU.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le Président,


Jean-Claude HUC



**Chambres de Métiers
et de l'Artisanat**

Tarn

Le Président

Albi le 11 février 2016

Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

COURRIER ARRIVE LE **23 FEV. 2016**

MAIRIE DE CASTELNAU DE LEVIS
Rue Sicard Alaman
81150 CASTELNAU DE LEVIS

N/Réf.: C011-02-2016/SE/JLH/MB/TD/CL/LV
Objet : P.L.U arrêté
Dossier suivi par C. LASSERRE
J 05.63.48.43.69

Monsieur le Maire,

Après avoir consulté la version arrêtée du PLU de la commune de Castelnaud-de-Levis, nous avons l'honneur de vous informer que sa lecture, du point de vue de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn, n'appelle aucune observation particulière.

Nous donnons donc un avis favorable.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées

Jean-Louis HORMIERE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DU TARN

CUNAC - 112 route des Templiers - CS 22340 - 81020 ALBI CEDEX 09 tél. : 05 63 48 43 53 - fax. : 05 63 38 40 25
ANTENNE DE CASTRES - 34, allées Corbières - 81100 CASTRES tél. : 05 63 48 43 74 - fax. : 05 63 72 37 95

Internet : www.cm-tarn.fr // Courriel : direction@cm-tarn.fr // n° siret 188 100 051 000 54 // n° déclaration d'activité 7381P001181 // APE : 9411 Z

COURRIER ARRIVE LE

11 FEV. 2016

Direction Général des Services
Direction Générale Adjointe Technique
Direction des Routes
Pôle d'Aménagement Nord-Est

Affaire suivie par D. YECHE
☎ : 05.63.80.12.23
Réf. : SC/ ADR201600225

MONSIEUR ROBERT GAUTHIER
MAIRE
HOTEL DE VILLE
81150 CASTELNAU DE LEVIS

Objet : Consultation sur le projet de révision du POS et élaboration du PLU

Albi, le 08 FEV 2016

Monsieur le Maire,

Vous m'avez adressé pour avis le projet de révision du POS et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre Commune.

L'examen du dossier a permis de relever quelques observations figurant dans le règlement écrit et qui concernent les distances de recul à observer par les constructions et les excavations, telles que les piscines, par rapport aux routes départementales.

Le référentiel Urbanisme et Sécurité Routière approuvé par l'Assemblée Départementale fixe les règles de recul des constructions édifiées en dehors des limites d'agglomération par rapport à l'axe des routes départementales ; à savoir :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie. Les zones AU1 a « Les Garrabets » et AU1b « Combelasse » situées en bordure de la RD 1 sont concernées par cette mesure.

Il suffirait de déplacer les limites d'agglomération en bout de zone afin de ne plus tenir compte de cette prescription.

De même, le Règlement de Voirie Départemental fixe, quant à lui, les règles d'implantation des annexes et excavations à ciel ouvert situées en bordure des routes départementales que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur des limites d'agglomération ; à savoir :

- Toute excavation à ciel ouvert ne peut être pratiquée qu'à une distance de cinq (5) mètres de la limite d'emprise des routes départementales.

Cette distance est augmentée de un (1) mètre par mètre de profondeur du bassin. Cela s'applique aux piscines.

Il me paraît donc souhaitable que ces observations puissent être retranscrites dans le règlement écrit du PLU avant son approbation.

Enfin et dans le but de pourvoir instruire les demandes d'autorisations de construire, je vous demande d'adresser au Pôle d'Aménagement Nord Est un dossier du document approuvé après enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

La Directrice Générale
Adjointe Technique,

Copie :
- Secteur de Cordes,
- Chrono


Dominique DUFAU

**PREFECTURE DE REGION
LANGUEDOC-ROUSSILLON-MIDI-PYRENEES**

Albi, le 9 février 2016

COPIE

Direction Départementale des Territoires
Service Environnement et Urbanisme
19 rue de Ciron
81013 ALBI Cedex 09

**OBJET : CASTELNAU-DE-LEVIS - Révision du Plan Local d'Urbanisme.
Avis sur le projet arrêté du 30/11/2015**

Par votre courrier du 22 janvier 2016, vous sollicitez notre avis sur le projet de PLU arrêté.

Notre avis est globalement favorable au nouveau PLU qui constitue un net progrès par rapport au règlement actuel du POS.

Nous pouvons toutefois vous faire part des observations suivantes :

- Concernant le rapport de présentation à la page 79, le commentaire de l'illustration de la Chapelle du Carla doit être modifié : remplacer « Inscrite MH » par « protégée Site Inscrit ».

- Concernant les périmètres de protection autour des 3 Monuments Historiques, nous avons évoqué la possibilité de remplacer les périmètres de 500m par un Périmètre de Protection Modifié (PPM), conformément au Code du Patrimoine dans son article L.621-30-1.

L'Architecte des Bâtiments de France peut proposer un tel PPM qui prend en compte notamment les perspectives paysagères sensibles liées aux monuments protégés.

Dans notre cas, les monuments historiques et notamment les vestiges du château peuvent être perceptibles de distances éloignées dépassant le plus souvent les 500m.

Compte tenu de la qualité patrimoniale et paysagère qui entoure le village ancien avec ses monuments, nous proposons d'étendre dans certaines zones le périmètre de protection qui présentent une co-visibilité évidente avec le château et l'église.

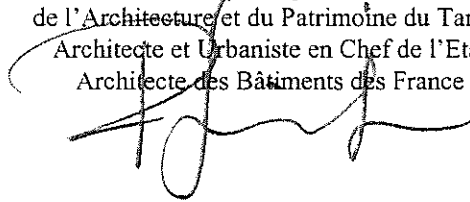
.../...

Certaines perspectives paysagères sont remarquables, notamment vers la ville d'Albi, en bordure de la rivière Tarn et depuis les coteaux au nord du village.

Le tracé du PPM, repéré en rouge sur le plan joint au présent courrier, tient compte de ces paramètres et propose une délimitation facilement repérable sur le site et sur la cartographie cadastrale.

Nous restons à la disposition des différents intervenants pour tout renseignement complémentaire et pour valider, si besoin, le tracé du PPM.

Patrick GIRONNET
Chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine du Tarn
Architecte et Urbaniste en Chef de l'Etat
Architecte des Bâtiments des France



Copie : Monsieur le Maire de Castelnau-de-Lévis
Cabinet d'Urbanisme URBA2D

Tracé du Périmètre de Protection Modifié

Visualiseur Grand public

Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

 Localiser  Données

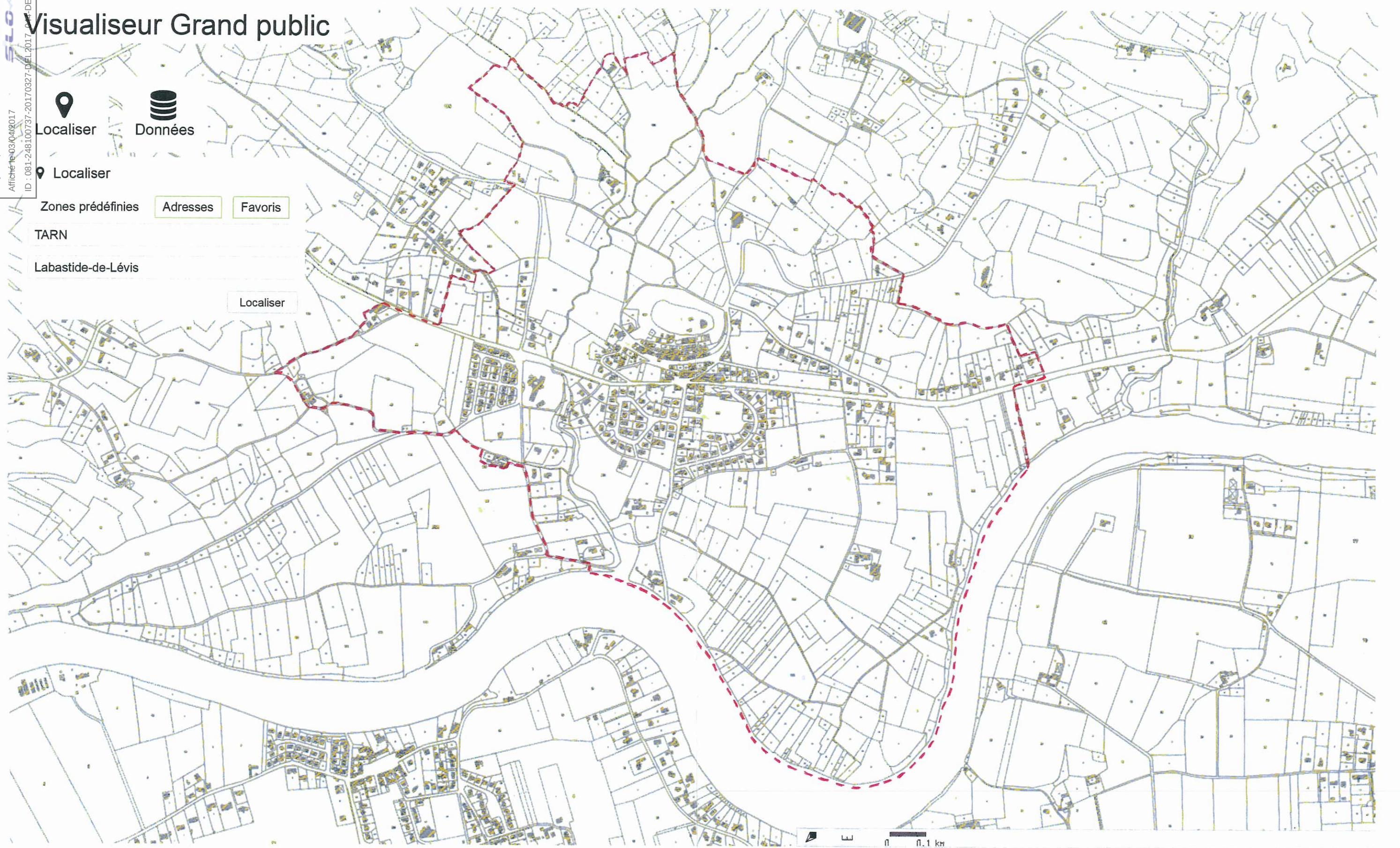
 Localiser

Zones prédéfinies Adresses Favoris

TARN

Labastide-de-Lévis

Localiser



Résultats

Sujet : PLU arrêté de CASTELNAU-DE-LEVIS

De : "Autorité Environnementale - DREAL Midi-Pyr./SCEC emis par ESPIAU Anne-Marie - DREAL Midi-Pyr./SCEC" <anne-marie.espiau-.autorite-environnementale.dreal-midi-pyrenees@developpement-durable.gouv.fr>

Date : 29/01/2016 14:32

Pour : BONNAUD Stéphane - DDT 81/SCTU/PU/BDU <stephane.bonnaud@tarn.gouv.fr>

Copie à : "GUGLIELMETTI Alain - DREAL Midi-Pyr./STAEL/DTSP" <alain.guglielmetti@developpement-durable.gouv.fr>

Dossier suivi par Mme Malorie LE JOLY

Bonjour,

Par courrier en date du 22 janvier dernier, vous sollicitez la contribution de la DREAL Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées à l'avis des services de l'État sur le PLU arrêté de CASTELNAU-DE-LEVIS avant le 22 février 2016.

Je vous informe en retour que **le département Autorité environnementale (DAe) de la direction énergie connaissance (DEC)** ne contribuera pas à cet avis, excepté si vous avez identifié un enjeu particulier qui nécessiterait notre intervention.

En effet, ce dossier a été dispensé d'évaluation d'évaluation environnementale lors de la demande d'examen préalable au cas par cas par arrêté n° A07315D0670 du 5 juin 2015.

Cependant, nous laissons **le département sites et paysages (DSP) de la direction aménagement (DA)** se prononcer sur une éventuelle contribution au titre des paysages.

Bien cordialement,

DREAL Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées

Direction énergie connaissance

Département Autorité environnementale

ESPIAU Anne-Marie

autorite-environnementale.dreal-midi-pyrenees@developpement-durable.gouv.fr

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

COURRIER ARRIVÉ LE 29 JAN. 2016



RÉGION de GENDARMERIE DE
LANGUEDOC-ROUSSILLON
MIDI-PYRÉNÉES

Groupement de gendarmerie
départementale du Tarn

Capitaine GELY
chef du groupe soutien
et ressources humaines

Le 27 janvier 2016.

N° 3299 /2 RGMP/GGD81/AI

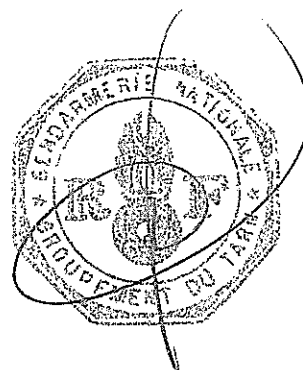
J'ai l'honneur de vous informer qu'il n'existe aucune emprise appartenant ou louée à la gendarmerie nationale sur la commune de Castelnau-de-Lévis.

De ce fait, je n'ai aucune remarque concernant le P.L.U. de votre commune.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Destinataire :

Monsieur le Maire,
Mairie de Castelnau-de-Lévis
81 150





COURRIER ARRIVE LE
20 AVR. 2016

Dossier suivi par : Christine VEYRAC

Tél. : 05.63.57.14.82

Mail : inao-gaillac@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire

Mairie
81150 CASTELNAU DE LEVIS

Objet : élaboration du PLU
commune de Castelnau de Lévis

Gaillac, le 14 avril 2016

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 19 janvier 2016, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet d'élaboration du PLU de votre commune.

La commune de CASTELNAU DE LEVIS est située dans l'aire géographique de l'AOC « Gaillac » et de l'AOC « Roquefort ». Elle appartient également aux aires de production des IGP suivantes : « Côtes du Tarn », « Comté Tolosan », « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne » et « Veau d'Aveyron et du Ségala ».

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour le Directeur et par délégation,
Le Délégué Territorial,
Laurent FIDELE

Copie : DDT 81

INAO - Délégation Territoriale Sud-Ouest

SITE DE GAILLAC
52 PLACE JEAN MOULIN
81600 GAILLAC
TEL : 05 63 57 14 82 / TELECOPIE : 05 63 57 51 40
www.inao.gouv.fr



Philippe CLARY

Directeur de l'Aménagement du Territoire

Toulouse, le 4 AVR. 2016

Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017
SLO
: 048100737-20170327-DEL2017_044-DE

COURRIER ARRIVE LE

07 AVR. 2016

Monsieur Robert GAUTHIER
Maire
MAIRIE DE CASTELNAU DE LEVIS
Hôtel de Ville
81150 CASTELNAU DE LEVIS

NOS REF : DAT/PHC/POS-PLU/IS/VL/ D1603563

OBJET : Révision du Plan d'Occupation des Sols transformation en Plan Local d'Urbanisme

Affaire suivie par Ivanie SAFFORES

☎ : 05 61 33 51 73

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier du 19 janvier 2016 concernant l'arrêt du projet de révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Castelnau-de-Lévis et de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

La Région Midi-Pyrénées n'a, à ce jour, aucune observation à formuler concernant ce dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Philippe CLARY



Réseau de transport d'électricité

Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Recu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

COURRIER ARRIVE LE - 4 FEV. 2016

VOS REF

Monsieur le Maire
Rue Sicard Alaman
81150 CASTELNAU DE LEVIS

NOS REF LE-MAIN-CM-TOU-GMR Pyr-PRT-16-00089

CLT GLA 11

INTERLOCUTEUR Jean-François ANTOINE

TÉLÉPHONE 05.61.61.97.28

FAX 05.61.61.97.53

OBJET Elaboration du PLU

Toulouse, 28/01/2016

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 19/01/16, nous vous signalons que l'activité PLU n'est plus gérée par nos services mais par le Groupe Division Ingénierie (DI), seul habilité à vous faire part de ses observations. Nous transmettons donc votre invitation à :

**RTE
DI TOULOUSE
SCET
82 chemin des courses
31100 TOULOUSE**

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre haute considération.

**Le Responsable Activités
Maintenance Liaisons,**

L. MAURIZE
Responsable Activités Maintenance
Liaisons

P.J. : copie courrier RTE-DI Toulouse

Centre Maintenance Toulouse
GMR Pyrénées
87 Rue Jean Gayral
31200 TOULOUSE
TEL : 05 61 61 97 00 - FAX : 05 61 61 97 01

RTE Réseau de transport d'électricité
société anonyme à directoire et conseil de
surveillance
au capital de 2 132 285 690 euros
R.C.S.Nanterre 444 619 258

www.rte-france.com



05-09-00-COUR



Réseau de transport d'électricité

Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017 
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

VOS REF

NOS REF LE-MAIN-CM-TOU-GMR Pyr-PRT-16-00088

CLT GLA 11

INTERLOCUTEUR Jean-François ANTOINE

TÉLÉPHONE 05.61.61.97.28

FAX 05.61.61.97.53

OBJET Elaboration du PLU

Commune de CASTELNAU DE LEVIS (81)

Toulouse, 28/01/2016

Mesdames, Messieurs,

Nous transmettons pour suite à donner un dossier concernant l'élaboration du PLU cité en objet.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'assurance de nos salutations distinguées.

**Le Responsable Activités
Maintenance Liaisons,**

L. MAURIZE
Responsable Activités Maintenance
Liaisons

P.J. : 1 dossier CD

Centre Maintenance Toulouse
GMR Pyrénées
87 Rue Jean Gayral
31200 TOULOUSE
TEL : 05 61 61 97 00 - FAX : 05 61 61 97 01

RTE Réseau de transport d'électricité
société anonyme à directoire et conseil de
surveillance
au capital de 2 132 285 690 euros
R.C.S.Nanterre 444 619 258



www.rte-france.com

05-09-00-COUR

ARRETE N° 1/2016**AVIS SUR LE PROJET ARRETE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CASTELNAU DE LEVIS**

La Présidente du Syndicat Mixte du SCoT du grand Albigeois,

Vu l'article L153-16 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil syndical du SCoT, en date du 7 janvier 2009, portant délégation de fonction du conseil syndical permettant au bureau de délivrer l'avis sur les projets de révision et/ou élaboration de documents d'urbanisme des communes membres du syndicat mixte du SCoT,

Vu la délibération du conseil municipal de Castelnau de Lévis du 26 novembre 2011 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération de la commune de Castelnau de Lévis, en date du 30 novembre 2015, portant sur l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis du bureau syndical du SCoT en date du 16 mars 2016,

ARRETE

Le Bureau Syndical émet un avis favorable à l'élaboration du PLU de Castelnau de Lévis et formule les observations suivantes sur le projet de PLU arrêté.

Article 1 : Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Castelnau de Lévis

La commune de Castelnau de Lévis est dotée d'un POS approuvé le 11 décembre 2001 et modifié le 11 octobre 2010.

L'objectif de cette révision est de transformer le POS en un PLU répondant aux exigences actuelles en matière législatives (loi SRU, Grenelle, ALUR...) et d'aménagement de l'espace sur la commune.

L'objectif de cette procédure de révision pour la commune est aussi :

- Assurer un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Assurer un développement cohérent et maîtriser de la commune
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et de la mixité de l'habitat
- Promouvoir un développement durable du territoire communal, en valorisant le paysage, les espaces publics, les zones naturelles...
- Prendre en compte l'environnement en particulier au travers de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques.

A ce titre, la commune à engager un effort important pour redéfinir l'affectation des sols et la réorganisation de l'espace communal.

Il s'agissait aussi de mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune avec le SCoT du Grand Albigeois approuvé le 12 juillet 2011. La commune de Castelnau de Lévis est identifiée dans le SCoT comme une commune sous influence du pôle urbain central.

La prise en compte des principales contraintes du SCoT :

- Limitation de la consommation foncière et densité de 10 logements par hectare et/ou 1600m² de surface de plancher par hectare (collectif et individuel) sur les nouvelles constructions
- Economie du foncier et densification des espaces déjà artificialisés, notamment par le comblement des dents creuses, en particulier par la réglementation mise en place en secteur U3 et la création des OAP (Sud Village...)
- Favoriser une certaine mixité des formes urbaines tant sur la forme (petits collectifs, habitats individuels...) que les fonctions (économie, habitat, équipements...)
- Développement de 10% de logements sociaux par rapport au parc de logements à créer
- Développement des déplacements doux afin de relier les principales zones d'habitat aux équipements (école, stade...)
- Réduire la consommation du foncier agricole à des fins urbaines notamment sur les espaces à « forte valeur agricole »
- Anticiper les besoins en assainissement collectif et développer des systèmes de traitement des eaux usées efficaces.
- Imposer la réalisation de dispositifs de traitement des eaux pluviales
- Maintenir des coupures d'urbanisation entre les espaces urbains et ruraux
- Garantir l'inconstructibilité totale de certaines zones agricoles afin de conserver leur capacité productive, notamment grâce à la mise en place de zones Ap de 57ha qui ont cette vocation.
- Préserver les zones humides aux abords des cours d'eau et identifier l'ensemble des éléments qui constituent la « trame verte et bleue », grâce à l'identification de continuités écologiques intégrer par une trame au sein du document graphique du PLU.
- Justifier les choix d'urbanisation dans les PLU

Article 2 : Observations

Concernant le développement de la commune et les prévisions démographiques

Le rapport de présentation annonce que le PLU est dimensionné pour accueillir une croissance moyenne de 1,2% par an pour les 10 prochaines années, soit +180 habitants, légèrement au-dessus du taux de croissance moyen du territoire du SCoT ces dix dernières années qui est de l'ordre de 0,9% par an.

Le rapport de présentation indique également que les zones de développement permettront un rythme moyen annuel de 10 logements avec pour objectif d'atteindre 1730 habitants en 2025.

Ce taux constitue un effort important de la part de la commune pour maîtriser sa croissance, au regard de la réduction des zones à urbaniser AU qui passent de 26 ha à 11 ha.

Concernant le développement des zones à urbaniser AU et l'utilisation économe de l'espace

Le Syndicat du SCoT s'est questionné sur le classement en AU0 de parcelles en centre-bourg et en AU1 des parcelles en continuité de bourg mais ce projet reste conforme au PADD qui prévoit un développement de l'aménagement essentiellement sur le village et souhaite stopper l'étalement urbain des hameaux.

De ce fait, le Syndicat du SCoT a constaté que la commune limitait très fortement sa consommation d'espace en ayant pour projet de produire des logements dans le tissu urbain existant grâce à la mise en place d'OAP favorisant la division parcellaire et la réduction d'au moins 50% de la taille des parcelles à bâtir (passant de 2820m² par logement en moyenne à 1000m² par logement).

Le Syndicat du SCOT note aussi que la commune a respecté les orientations d'orientations d'aménagements et de programmation (OAP) définissent des conditions d'aménagement en faveur d'une densité minimale de 10 logements à l'hectare, de 25% de part de logements sociaux, d'une mixité requise dans la typologie des logements, la mise en place de mobilité douce. De plus, les OAP en zones urbaines U vont permettre de développer des opérations de qualité urbaine maîtrisés répondant ainsi aux objectifs du SCOT.

Concernant la prise en compte de l'environnement et des paysages

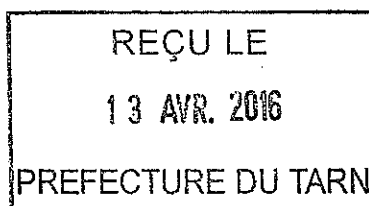
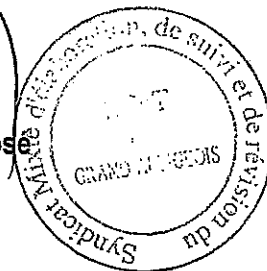
La volonté de stopper l'urbanisation autour des hameaux et de limiter l'extension urbaine contribue à la bonne préservation des paysages, des terrains agricoles et naturels. La prise en compte des continuités et des fonctionnalités écologiques du territoire, notamment grâce à la trame écologique portée sur le document graphique, veillent au respect des objectifs de développement durable. Cela permet aussi d'assurer la compatibilité avec les documents graphiques du SCOT qui en font références.

Le règlement et les OAP tiennent compte de la trame bâtie du village en imposant des densités équivalentes et un aspect extérieur des constructions qui permettra de bien intégrer les nouvelles constructions. Cela permettra de préserver le patrimoine bâti de la commune.

Fait à Saint-Juéry, 13 AVR. 2016

*La Présidente du Syndicat Mixte d'élaboration
du SCOT du Grand Albigeois*

Anne-Marie Rose

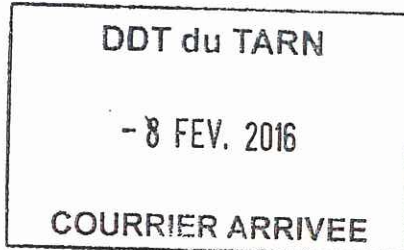


ALBI, le 29 janvier 2016

Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

ETAT-MAJOR
Groupement : Gestion des Risques –
Préparation Opérationnelle

201/118 – KV/KV
Affaire suivie par :
Lieutenant Katia VIGUIER



Le directeur départemental
du service d'incendie et de secours du Tarn

à

Madame la Directrice Départementale des Territoires du
Tarn

Service connaissance des territoires et urbanisme

Bureau doctrine urbanisme

19 rue de Ciron
81013 ALBI Cedex 09

ARRÊT DU PROJET DE PLU COMMUNE DE CASTELNAU-DE-LEVIS

DOSSIER	:	PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE	:	CASTELNAU-DE-LEVIS
OBJET	:	Arrêt du projet d'élaboration du PLU
REFERENCE(S)	:	Votre courrier en date du 22 janvier 2016

Par courrier ci-dessus référencé, vous sollicitez l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal de la commune de Castelnau-De-Lévis le 30 novembre 2015.

A ce jour, la commune dispose de vingt trois points d'eau incendie.

Outre le fait que deux de ces points d'eau fournissent un débit d'eau inférieur aux normes en vigueur et que deux autres sont indisponibles, leur nombre et leur localisation ne permettent pas d'assurer une couverture du risque incendie de manière optimale, certains lieux-dits demeurant sans aucune défense extérieure contre l'incendie.

Aussi, tout développement de l'urbanisation doit nécessairement être accompagné d'un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie adapté aux risques créés mais aussi existants (nombre, distance, disponibilité, volume), le cas échéant appuyé sur un schéma communal ou intercommunal de DECI.



Pour le Directeur départemental et par délégation
le chef du groupement gestion des risques,

Commandant Philippe CNOCQUART.

Copie : Monsieur le Maire de Castelnau-De-Lévis.
Monsieur le Chef du Groupement Tarn-Nord.

COURRIER ARRIVE LE 21 MARS 2016

**Mairie de Castelnau-de-Lévis
Rue Sicard Alaman
81150 Castelnau-de-Lévis**

Objet : Avis PLU

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier du 19 janvier dernier dans lequel vous m'adressez le projet de PLU de votre commune en me demandant de vous faire part de mon avis sur ce dossier.

Les services techniques de la ville d'Albi ont remarqué que le réseau de la ville d'Albi présent sur la commune de Castelnau-de-Lévis n'apparaît pas sur le plan des réseaux joint à votre projet de PLU.

Or, il existe une conduite d'alimentation d'eau potable en PVC DN75 sur le chemin des Amoureux, Cette conduite a été représentée sur le plan que vous trouverez en annexe du présent courrier.

Je vous prie de croire, monsieur le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.



Claude Lecomte,
conseiller municipal délégué à l'eau,
aux fontaines et aux rivières



**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS

REVISION DU P.O.S. EN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CASTELNAU DE LEVIS

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Communautaire en date du 23/03/2017*

Le Président : M. Philippe BONNECARRERE

1.5 BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

DÉPARTEMENT DU TARN
Commune de CASTELNAU DE LEVIS

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA
COMMUNE DE CASTELNAU DE LEVIS

Enquête publique du 19 Septembre 2016 au 19 Octobre 2016

RAPPORT D'ANALYSE ET RÉSUMÉ
DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commissaire Enquêteur
Patrick LAZARO

Tél. 05 61 35 92 82 ou 06 76 46 74 34

Nombre de pages : 22 + 7 Annexes

Castelnau de Lévis, le 21 Novembre 2016

Référence dossier 03 /2016
EP n°E16000137/31

SOMMAIRE

	Page
I - CARACTÉRISTIQUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	03
A Objet de l'enquête publique	03
B Cadre juridique	03
C Autorité administrative	03
D Objectif de l' Enquête Publique	04
E Rappel concernant les documents d' urbanisme de la commune existant avant ce P.L.U	04
F Enjeu du projet de P.L.U pour la Commune	04
G Les autres documents de référence	04
H Procédure	05
I Concertation auprès de la population	05
J Réunion préparatoire à l' Enquête Publique	06
II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	06
A Arrêté d'ouverture d'enquête	06
B Mesures publicitaires	07
C Modalités de consultation du dossier d'enquête	07
D Consultation du commissaire enquêteur	07
E Registre d'enquête publique	08
F Contenu du dossier soumis à enquête	08
G Déroulement de l'enquête	13
III - ANALYSE DES OBSERVATIONS ECRITES DU PUBLIC	14
IV - REUNION DE SYNTHESE	19
V - GLOSSAIRE	21
VI - ANNEXES	22

I – CARACTÉRISTIQUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A – OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°6/2016 en date du 26 Août 2016, Monsieur Philippe BONNECARRERE, Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois prescrit l'Enquête Publique relative à la Révision du Plan d'occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CASTELNAU de LEVIS. (cf. Annexe 1)

B – CADRE JURIDIQUE

Vu le code de l'urbanisme et ses articles L 110 et L 121-1

Vu le code de l'urbanisme , et notamment ses articles L 123-1 à L 123-18

Vu l'article L 101-2 du code de l'urbanisme (P.A.D.D)

Vu les articles R 123-5 à R 123-8 du code de l'urbanisme (Zones du P.L.U)

Vu la loi 83-630 du 12 juillet 1983 (loi BOUCHARDEAU) qui prévoit que les opérations de planification urbaine considérées comme affectant nécessairement l'environnement doivent être soumises à la procédure de l'enquête publique

Vu la loi n°95-101 du 02 février 1995 (loi BARNIER) relative au renforcement de la protection de l'environnement

Vu la loi ALUR du 24 mars 2014

Vu le décret n°2011-2018 du 29/12/2011 portant réforme de l' Enquête Publique

Le projet de P.L.U de CASTELNAU de LEVIS entre dans ce cadre.

C – AUTORITE ADMINISTRATIVE

La commune de CASTELNAU de LEVIS fait partie de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois. C'est cette entité intercommunale qui a la compétence en matière d'urbanisme. Aussi l'élaboration du projet de P.L.U de CASTELNAU de LEVIS est suivie par la cellule « Mission Territoire d'Agglomération » du Grand-Albigeois qui assure la maîtrise d'ouvrage. C'est Mr Denis RAYSEGUIER et Mme Sophie HEUDELEINE, tous deux chargés de mission à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

BP 70304

81009 ALBI Cedex

Tel : 05 63 76 05 33

qui suivent le dossier de P.L.U et la procédure d'Enquête Publique.

Le dossier de P.L.U est élaboré par le cabinet URBA2D « Urbanisme Aménagement et Développement Durable ». Responsable : Mr Sébastien CHARRUYER

Rue de Bezelles ZA de Roumagnac

81600 GAILLAC

Tel : 05 63 41 18 43

La mairie concernée par ce nouveau P.L.U est la mairie de CASTELNAU de LEVIS.

Ce dossier est suivi par :

Monsieur Robert GAUTHIER, maire

Madame Marie-Claude VABRE, 1ère adjointe

Madame Nadine COURPET, secrétaire de mairie

Madame Cécile FOUCHERES, agent administratif.

D – OBJECTIF DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La procédure d'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, postérieurement à l'étude d'impact lorsque celle-ci est requise, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

E – RAPPEL CONCERNANT LES DOCUMENTS D'URBANISME DE LA COMMUNE EXISTANTS AVANT CE PROJET DE P.L.U

Pour l'heure la commune de CASTELNAU de LEVIS dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 11/12/2001.

F – ENJEU DU PROJET DE P.L.U

Le POS actuel ne répond pas aux exigences réglementaires des lois issues du Grenelle de l'environnement et de la récente loi ALUR.

Ce nouveau P.L.U va permettre de mieux maîtriser l'urbanisation en évitant notamment la réalisation d'habitat diffus (comme le permettait le P.O.S).

Ce P.L.U va mettre un terme à l'étalement urbain et au gaspillage du foncier.

La réduction drastique des zones constructibles du POS va permettre une gestion plus économe de l'espace.

Le remplissage des « dents creuses » contribuera, lui, à un urbanisme plus équilibré, plus rentable en termes de réseaux et un zonage plus cohérent. Il va permettre de conforter les ensembles urbains et de mieux sauvegarder le patrimoine bâti remarquable.

Ce P.L.U va permettre globalement de mieux répondre aux exigences du nouveau cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace.

G – LES AUTRES DOCUMENTS DE REFERENCE :

Le projet de P.L.U ne peut s'affranchir d'un certain nombre de documents approuvés, de portée supérieure tels que :

- le S.C.o.T (Schéma de Cohérence territoriale) approuvé le 12 juillet 2011.
- le S.R.C.A.E (Schéma Régional Climat Air Énergie).

D'autres documents annexes doivent être en comptabilité avec le P.L.U et vice versa.

- le P.L.H (Programme local de l'habitat) modifié le 26 mars 2013
- le P.D.U (Plan de déplacements urbains) en date du 30 mars 2010
- le S.D.A.G.E et le S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Voir ci-contre les articulations des différents documents de planification de l'espace et de gestion diverses. (cf. page 10, Rapport de présentation).

H – PROCEDURE :

Vu la délibération du 26/11/2012 du C.M (Conseil Municipal) prescrivant la révision du P.O.S qui sera mis en forme de P.L.U,

Vu la notification de décision de la DREAL de dispense d'évaluation environnementale concernant l'élaboration du P.L.U de CASTELANAU de LEVIS en date du 05/06/2015,

Vu la délibération du 06/07/2015 du C.M validant la présentation du P.A.D.D,

Vu la délibération du 30/11/2015 du C.M d'examen et de validation du projet de P.L.U,

Vu l'ordonnance n° E 16000137/31 du 06/07/2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par laquelle il désigne Monsieur Patrick LAZARO en qualité de Commissaire Enquêteur Titulaire, et Monsieur François GAZELLE en qualité de Commissaire Enquêteur Suppléant,

Moi, Patrick LAZARO, Commissaire Enquêteur désigné ai été contacté début Août par Madame Sophie HEUDELEINE, chargée de mission à la C2A(Communauté d'Agglomération de l'Albigeois) afin de mettre au point avec elle les modalités de l'Enquête Publique à venir.

Par Arrêté n° 6/2016 du 26 Août 2016, Monsieur le Président de la C2A, prescrit l'ouverture de l'Enquête Publique et en précise l'organisation, l'objet, le siège, la publicité, les périodes et les permanences du commissaire enquêteur.

Nota : cet arrêté annule et remplace l'arrêté n°4 précédent entaché d'une erreur d'écriture.

I – CONCERTATION AUPRES DE LA POPULATION, PREALABLE A L'ELABORATION DU PROJET DE P.L.U.

La concertation avec la population s'est déroulée de la façon suivante :

- Le diagnostic du territoire et le PADD ont été mis à disposition de la population dès leur réalisation, en mairie.
- L'information de la population a été réalisée par affichage (2 panneaux sur le diagnostic et 1 panneau sur le PADD) en mairie.
- Deux articles ont été insérés dans le bulletin municipal à la suite de la réalisation du PADD et avant l'arrêt du PLU (cf. Annexe 2).
- Une réunion publique a eu lieu à la salle des fêtes le 27/11/2014 pour présenter le diagnostic et le PADD à la population.
- Une réunion publique a eu lieu à la salle des fêtes le 17/11/2015 pour présenter le projet de PLU à la population.
- Un registre a été mis à disposition du public dès le lancement de l'étude d'élaboration du PLU afin de collecter les observations.

Une seule observation a été consignée sur le registre dédié à la phase de concertation. Elle a été suivie d'un avis défavorable au motif que la demande de constructibilité au lieu-dit FRANCE était génératrice d'étalement urbain le long d'une voie.

Mon commentaire :

L'absence de requêtes peut s'expliquer par l'action d'information menée patiemment par la mairie auprès de la population de CASTELNAU de LEVIS (cf. Annexe 2).

La diminution notable des zones constructibles Na, Nb....du P.O.S a été largement expliquée et motivée par les acteurs du projet de P.L.U.

J –REUNION PREPARATOIRE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Le vendredi 16 septembre 2016 s'est tenue une réunion de présentation du projet de P.L.U en mairie de CASTELNAU de LEVIS à l'attention du Commissaire Enquêteur.

Étaient présents :

- Monsieur le Maire Robert GAUTHIER
- Madame la 1ère adjointe Marie-Claude VABRE
- Monsieur Sébastien CHARRUYER du Cabinet URBA2D (en charge du montage du dossier de P.L.U)
- Monsieur Denis RAYSEGUIER de la C2A (en charge du suivi du projet)
- Moi-même (en charge de l' Enquête Publique)

Durant 1H30, Monsieur CHARRUYER a présenté le projet de P.L.U et a expliqué les raisons techniques et réglementaires qui ont présidé à la confection de ce projet de P.L.U :

- les contraintes environnementales
- les orientations du SCoT
- les enjeux de développement de la commune (10 logements/an)
- les incohérences du zonage précédent qui a favorisé le mitage urbain
- les enjeux en matière d'agriculture, de paysages, de zones naturelles...

Cette présentation du P.L.U m'a permis de me faire une idée du contexte communal et de cerner les contraintes de ce P.L.U en milieu rural.

Un dossier complet a été mis à ma disposition à la fin de la réunion.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A - ARRÊTE D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

L'Arrêté d'ouverture d'Enquête du 26 Août 2016 est composé de 9 articles mentionnant les modalités de l'Enquête Publique.

L'Enquête Publique s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du 19 septembre 2016 à 14H00 au 19 octobre 2016 à 18H00.

Le siège de l'Enquête était à la mairie de CASTELNAU de LEVIS,

rue Sicard ALAMAN

81150 CASTELNAU de LEVIS

Un dossier complet était consultable en mairie.

B – MESURES PUBLICITAIRES

B.1 AFFICHAGE

L'avis relatif à l'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage : (cf. Annexe 3)

- En mairie de CASTELNAU de LEVIS
- A la salle polyvalente
- A la pharmacie de Combelasse
- Sur le panneau d'affichage rue Sicard ALAMAN

et ce à partir du 5 septembre 2016 jusqu'à la fin de l'Enquête.

B.2 INSERTION DANS LA PRESSE OFFICIELLE

A l'initiative de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois, l'Avis d'Enquête Publique a fait l'objet de quatre insertions dans la presse locale, à savoir :

1. Sur la « DEPÊCHE DU MIDI »
 - parution du 31 Août 2016 (cf. annexe 4)
 - parution du 20 septembre 2016 (cf. annexe 5)
2. Sur le « TARN LIBRE »
 - parution du 2 septembre 2016 (cf. annexe 6)
 - parution du 23 septembre 2016 (cf. annexe 7)

Ces parutions ont eu lieu dans les délais requis.

C - MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE :

Pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 19 septembre 2016 à 14H00 au mercredi 19 octobre 2016 à 18H00 aux heures d'ouverture de la mairie de CASTELNAU de LEVIS à savoir :

- de 14H00 à 18H00 les lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi.

D - CONSULTATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Moi, Patrick LAZARO, Commissaire Enquêteur titulaire, ai tenu permanence aux heures et dates prévues afin de renseigner les administrés et de recevoir les observations du public à CASTELNAU de LEVIS, siège de l'Enquête :

- Le lundi 19 septembre 2016 de 14h00 à 18h00. (Ouverture de l'Enquête)
- Le mardi 27 septembre 2016 de 14h00 à 18h00
- Le mercredi 5 octobre 2016 de 14h00 à 19h00
- Le mercredi 19 octobre 2016 de 14H00 à 18H00 (Clôture de l'Enquête)

E – REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Un registre d'observations a été mis à la disposition du public au siège de l'Enquête, à la salle du Conseil Municipal, mairie de CASTELNAU de LEVIS pendant toute la durée de l'Enquête.

Ce registre a été paraphé, ouvert le 19 octobre à 14h00 et clos par moi le 19 octobre 2016 à 18H00.

F – CONTENU DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête du projet de P.L.U de CASTELNAU de LEVIS est composé de :

■ Notice explicative

Cette note de 18 pages résume les caractéristiques du projet de P.L.U.

- la politique d'aménagement
- la politique d'équipement
- la politique d'urbanisme
- la politique en matière de paysage
- la politique de protection des espaces agricoles et forestiers
- la politique de préservation des continuités écologiques.

La note présente les caractéristiques et la vocation des zones urbaines, de la zone agricole, les éléments du patrimoine à protéger, les justifications du projet en matière d'environnement, les risques et les nuisances sur le territoire communal, la ressource en eau...

■ Les Pièces Administratives

- Les délibérations du C.M qui concernent le lancement du projet de P.L.U, l'élaboration du P.A.D.D et sa validation...
- Les compte rendus des réunions de travail et de diagnostic avec les Personnes Publiques Associées (SCoT, STAP81, DDT81, C.G du Tarn, Chambre d'Agriculture)
- Le bilan de la Concertation : dossier de 18 pages qui montre comment le public et les P.P.A ont été associés à l'élaboration préparatoire du P.L.U.
Deux réunions publiques ont été tenues les 27/11/2014 et le 17/11/2015 à la salle des fêtes de CASTELNAU de LEVIS. La première a présenté le P.A.D.D, la deuxième a traité des objectifs de la loi, du contenu du projet de P.L.U (le dossier, les divers documents de gestion de l'espace communal, la comptabilité entre les différents documents).

- Les Avis des Personnes Publiques Associées : document de 14 pages avec en Annexes les Avis des P.P.A.
On peut lire les Avis des Services de l'État (D.D.T, DREAL, D.G.F.P, A.R.S...) et d'Agriculture...).
- L'état demande de prendre en considération les observations de la D.D.T, du S.D.I.S et du S.T.A.P.

Mon commentaire :

Sauf erreur, on relève 9 Avis favorables sans observations, 6 Avis favorables avec observations (ville d'ALBI, SDIS, CDPENAF, STAP, l'ÉTAT, et C.D).

1 Avis favorable avec une réserve et des observations (D.D.T) et 1 Avis défavorable (Chambre d'Agriculture).

Je précise qu'un avis favorable pour lequel la réserve n'a pas été levée vaut Avis défavorable.

Le cabinet URBA2D va adapter le P.L.U après l'Enquête Publique en tout ou partie au regard des observations et des réserves émises par les personnes publiques consultées.

■ Le rapport de présentation

Dossier de 183 pages avec des cartes de synthèse en couleur et des Annexes.

Ce dossier présente :

1. le diagnostic du territoire
2. l'état initial de l'environnement
3. les enjeux : perspectives et besoins
4. l'analyse des incidences prévisibles (au regard du P.O.S actuel)
5. les dispositions du P.L.U : les différentes zones, les emplacements réservés...
6. les motifs des choix retenus
7. l'analyse de la consommation d'espace : sur 10 ans à venir, la surface libre à la construction devrait être d'environ 13 Ha (pour une moyenne de 10 créations de logements par an)
8. la compatibilité du P.L.U avec les Lois et Règlements : le P.L.U suit au mieux la loi S.R.U et le Grenelle de l'Environnement. Castelnau de Levis fait parti de la classe « des Communes sous influence du Pôle Urbain Central ». Le P.L.U a pris des mesures conformes aux Orientations d'Aménagement du SCoT.
9. l'incidence du P.L.U sur l'Environnement : globalement, les incidences négatives du P.L.U sur l'environnement seront « faibles ».
10. les indicateurs permettant d'évaluer l'application du P.L.U.
11. le tableau des superficies des différentes zones.

Les Annexes du rapport de présentation :

1. une carte de synthèse agricole
2. une carte de synthèse des réseaux

MA SYNTHÈSE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION:

La commune s'étale sur 2137 ha. Elle est sous l'influence de l'Agglomération Albigeoise.
La population au dernier recensement est de 1545 habitants. Castelnau de Lévis est situé entre le « Plateau Cordais » et la plaine du TARN.
En dehors du bourg, on dénombre une vingtaine de pseudo-hameaux disséminés.
Les revenus des foyers fiscaux sont élevés. Le taux de chômage est faible.
La maison de retraite située dans le bourg constitue un pôle d'emploi important.
La commune dispose d'un niveau d'équipement public et de services à la population importants.
L'urbanisation récente a été consommatrice d'espace, environ 2 Ha/an. Elle est souvent en opposition avec l'urbanisation ancienne, dont le bâti est de qualité et globalement entretenu.
Les paysages sont tantôt marqués par des plaines affectées à la culture céréalière ou au maraîchage, tantôt marqués par des collines avec des paysages très ouverts en terme de vues lointaines. On trouve également des vignes, plutôt au Nord-Est.
L'agriculture est très présente et l'on recense une cinquantaine d'exploitations agricoles.
Il existe certains risques naturels : inondations et effondrement des berges (Tarn), remontées de nappe, mouvements de terrain.
Les risques technologiques sont limités.
La commune est traversée par des continuités écologiques et des zones humides, d'où la présence de ZNIEFF, nécessaires au maintien de la biodiversité.

Mon commentaire :

*Ce rapport de présentation du P.L.U de Castelnau de Lévis est très fourni.
Il relate largement l'état actuel du territoire communal : environnement naturel, agriculture, économie locale, urbanisation existante et équipements.
Il liste les 46 éléments du « Patrimoine à protéger » d'une manière très précise avec photos à l'appui.
Un énorme diagnostic agricole, rural et foncier a été entrepris par URBA2D qui nous permet de mieux comprendre les enjeux liés à l'activité agricole très présente sur le territoire communal : céréaliers, vignerons, maraîchers, éleveurs...
Ce travail préparatoire à l'élaboration d'un P.L.U adapté retient toute mon attention.*

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)

Document de 6 pages avec deux cartes couleur à l'appui synthétisant les orientations générales.

Le P.A.D.D fait suite au diagnostic territorial.

Il définit les différentes actions d'aménagement et d'urbanisme qu'engage la municipalité dans le cadre de ce P.L.U (voté par le C.M le 06/07/2015).

Plus précisément, le P.A.D.D est construit autour de 6 axes.

- Développer l'urbanisation sur le village. Cela permettra de conforter les équipements et les commerces, la densification s'opérera en priorité sur les secteurs desservis par les réseaux.
Limiter le développement des secteurs diffus et stopper le mitage urbain.
Protéger le bâti de caractère.

- Conforter et aménager les équipements publics, maintenir les commerces, pour renforcer l'attractivité du village.
- Assurer un développement urbain maîtrisé, afin de répondre à un plan de marche de 10 logements/an pour atteindre une population d'environ 1730 habitants en 2025.
Limiter l'étalement urbain et développer la mixité sociale.
- Assurer une politique en matière de paysage en mettant en valeur le centre ancien et en protégeant le patrimoine rural (pigeonniers, bâti de caractère, puits,...)
Les points de vue sur le village (la tour du château, Eglise St-Barthélémi), les perspectives visuelles ayant un intérêt seront protégées par des espaces non constructibles.
- Protéger les espaces agricoles et forestiers notamment les terres ayant une forte valeur agronomique, maraîchage, vergers et les vignes.
Préserver les cours d'eau et les espaces naturels (trames bleues et trames vertes).

Mon commentaire :

Ce P.A.D.D porte des objectifs réalistes et conformes aux directives de l'État, traduites dans la loi S.R.U, le Grenelle de l'Environnement, la récente loi ALUR.

Plus que jamais l'urbanisation doit s'inscrire dans l'équilibre entre les besoins de l'homme pour se loger et travailler, le respect de la nature et le maintien de l'activité agricole.

Les six orientations définies dans ce P.A.D.D qui servent de cadre au P.L.U de Castelnau de Lévis permettent un développement urbain mesuré, assurent le maintien de la vie sociale du village (école, loisirs, vie commerciale...), préservent l'espace agricole et les boisements, valorisent les bâtiments et éléments du patrimoine.

Ce P.A.D.D est la clé de voûte du P.L.U de Castelnau de Lévis.

Il est clair et structuré, lisible par tous.

A ce titre ce P.A.D.D reçoit toute mon approbation.

■ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Document de six pages qui donnent les principes d'aménagement des zones AU1, zones à urbaniser selon un principe d'aménagement.

- Secteur « Garrabets » 6 lots
- Secteur « Combelasse » 15 logements/ha
- Secteur « La Mouline » 5 logements
- Secteur « La Capelanie » 5 constructions
- Secteur « Parayre » « Lagrèze » 8 lots
- Secteur « Jussens » Développement de la zone d'activité.

■ Règlement

- Un plan de zonage en couleur au 1/5000
- Un plan de zonage en couleur au 1/2500 (sous forme de secteurs éclatés)
- Un règlement écrit : Document de 53 pages donnant la réglementation applicables aux zones :
 - ➔ Zone U1 : Accueil de l'habitat, des commerces, des bureaux, des services plutôt dans le village ancien qui présente un intérêt patrimonial marqué.
 - ➔ Zone U2 : Autour de la zone U1, accueil de l'habitat, des commerces, des bureaux dans un tissu plutôt pavillonnaire.
 - ➔ Zone U3 : Accueil de l'habitat ainsi que des activités compatibles avec l'habitat. Les zones U3 sont plus disséminées et accueilleront des constructions nouvelles dans des espaces résiduels.
 - ➔ Zone UX : Zone d'activités artisanales et industrielles en place. Située à « Jussens » et « Pinègre ».
 - ➔ Zone AU : Zone à urbaniser à court terme (extension du village).
 - ➔ Zone A : Zone dévolue à l'activité agricole ne permettant que des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et des changements de destination de bâtiments existants.
 - ➔ Zone N : Zones disséminées sur le territoire communal qui présentent un intérêt paysager et biologique (bois et bosquets, abords des cours d'eau, corridors écologiques...).

■ Annexes : On y trouve

- Les Annexes sanitaires

- Un Plan du Réseau d'eau Potable (A.E.P)
- Une Notice eau potable
- Un Plan du réseau et zonage d'assainissement
- Une Notice Assainissement
- Une Notice Déchets

- Servitudes d'Utilité Publique

▪ Liste des Servitudes

AC1 : Servitude de protection des monuments historiques.

AC2 : Servitude de protection des sites et monuments naturels.

14 : Servitude de canalisations électriques.

- PT1 : Servitude de protection des centres de réception radio-électriques.
- PT2 : Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles.
- T5 : Servitude de prévention des risques d'effondrements des berges du Tarn.
Servitude plans de prévention des risques Retrait et gonflement des Argiles.
Plan de Prévention des risques d'inondation du Tarn Aval.

- Plan des Servitudes

Mon commentaire :

La carte de synthèse d'assainissement ne reflète pas la situation actuelle des réseaux. On peut regretter que cette carte de synthèse d'assainissement n'ait pas été mise à jour dans le cadre de l'élaboration de ce P.L.U comme semble le dire la note de présentation à la page 16 au paragraphe : Dispositions thématiques, Eaux usées
« Les zones urbanisables du village sont en assainissement collectif, une modification du zonage d'assainissement sera soumise à l'enquête publique conjointement au P.L.U afin de mettre en cohérence les deux documents. Notons que les 2/3 du développement s'effectueront en assainissement collectif avec un dispositif en place récent et de capacité suffisante ».

G – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée dans le calme.

INVENTAIRE DES OBSERVATIONS ECRITES DU PUBLIC

Les observations écrites du public sur le registre d'enquête publique sont au nombre de 14. Toutefois nous n'en retiendrons que 13 puisque la requête de Mr VIS Yoann a été annulée par ce dernier avant la clôture de l'Enquête Publique.

- Le 19 Septembre 2016 (Jour d'ouverture de l'Enquête Publique)
 - Mme GALZIN Carine, après discussion avec le Commissaire Enquêteur dit que son mari déposera une demande par lettre le 19 octobre 2016.
 - Mr CAHUZAC Georges, après discussion avec le Commissaire Enquêteur dit qu'il ne fait pas d'observation écrite mais qu'il va déposer un C.U opérationnel.
- Le 27 Septembre 2016
 - Mme PIARD Maryse née JULIA
 - Mr PAULHE Francis
 - Mr TAMALET Daniel

➤ Le 5 Octobre 2016

- Mr GALIBER D'AUQUE Bruno
- Mr LUDWIG Jean-Michel et Mr TAMALET Michel

➤ Le 14 Octobre 2016

- Famille REGOURD Patrick, Mathieu, Jordan

➤ Le 18 Octobre 2016

- Mr VITALI Sébastien

➤ Le 19 Octobre 2016 (jour de clôture de l'Enquête Publique)

- Mr VIS Yoann
- Mr GALZIN Stéphane
- Mme BESSON Monique née OLIVEIRA
- Mme JULIA Véronique
- Mme INNOCENTI Marie-Laure
- Consorts MIELNIK/JULIEN Bernard & Jacques
- La municipalité par Mr GAUTHIER Robert maire

III – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 1) Mme PIARD Maryse née JULIA 2 quartier des Fans Prénovel 39150 NANCHEZ demande que deux parcelles non contiguës cadastrées AL 339 et AL 115 (ayant fait l'objet de C.U positifs) classées en Zone A et en Zone N dans le P.L.U soient constructibles.

Mon commentaire :

La parcelle AL 339 devrait normalement se trouver en Zone U3 puisque repérée dans la poche bleue « développement préférentiel de l'urbanisation » du document « Enjeux de développement et d'aménagement ».

Pour ce qui est de la parcelle AL 115, située en hauteur et partiellement boisée, en frange d'une urbanisation linéaire, la requête est moins légitime. L'octroi du C.U opérationnel autorise un octroi de Permis de construire jusqu'au 25 Octobre 2017.

- 2) Mr PAULHE Francis 39 Route de la Longagne 81160 ARTHES demande la constructibilité de sa parcelle AX 214 lieu-dit « La Mothe » au motif qu'il a obtenu un C.U opérationnel positif sur ce terrain le 25 Avril 2016.

Mon commentaire :

Ce terrain est excentré du bourg et n'appartient pas à un secteur urbanisé. Il est proche du motocross dans un secteur qui n'a pas vocation à recevoir de la

constructibilité. Le terrain a été classé à bon escient en zone A dans le projet de P.L.U.

Toutefois le requérant dispose d'un délai suffisant pour déposer et obtenir un permis de construire suite au C.U obtenu.

- 3) Mr GALIBER D'AUQUE Bruno signale un manque de prise en compte du trafic routier entre le village de CASTELNAU DE LEVIS et ALBI et l'absence de projet de piste cyclable en liaison des deux communes.

Mon commentaire :

Le rapport de présentation du P.L.U relate en pages 35, 36 et 37 « les transports, déplacements et stationnements ».

Le projet de P.L.U est tributaire quant à lui, du P.D.U (Plan de Déplacement Urbain) dont la commune n'a pas la maîtrise. Toutefois des E.R (Emplacements Réservés) devraient normalement voir le jour pour les besoins de pistes cyclables dans le cadre du P.L.U.I à venir. (PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL). Ceci étant, Castelnau de Levis n'est pas en reste de cheminements piétonniers et de sentiers de randonnée (Cf. plaquettes délivrées en mairie).

- 4) Mr TAMALET Daniel, 12 chemin du Puy de Bonnafous souhaite que sa parcelle cadastrée AX 241, lieu-dit « Bellevue » classée en U3 au P.L.U repasse en Zone N pour l'affecter à un espace vert.

Mon commentaire :

Cette parcelle est une véritable « dent creuse » dans l'urbanisation linéaire existante. Elle a été classée à juste titre en U3. Pour autant le propriétaire n'est en rien tenu de construire même si la fiscalité directe locale sanctionne parfois la rétention en terrain non bâti.

- 5) Mr LUDWIG Jean-Michel et TAMALET Daniel, 14 et 12 chemin du Puy de Bonnafous demandent que la limite de Zone U3/N soit tracée de manière rectiligne afin de respecter la partie plate des fonds de parcelles et permettre une constructibilité résiduelle (extension, piscine, annexes...)

Mon commentaire :

Avis favorable, la limite de zonage doit être la plus rectiligne possible puisqu'elle ne remet pas en cause l'intégrité de la zone N et de la continuité écologique de « Las Costos ».

- 6) Famille REGOURG Patrick, Matthieu, Jordan, 18 rue Jacques Prévert 81090 LAGARRIGUE demande la constructibilité des parcelles AC 53 - 57 - 58 - 59 - 66 et en particulier de la AC 63 au motif que cette famille souhaite vendre ces propriétés.

Mon commentaire :

Avis défavorable car la partie de la parcelle AL 63 classée en AU 1b n'était déjà pas signalée dans le document « Enjeux de Développement et d'Aménagement ». Les autres parcelles demandées ne sont pas situées pour l'heure dans une continuité urbaine. De par leur taille importante et leur situation, ces parcelles ne s'inscrivent pas dans les objectifs du P.A.D.D. voté en 2014 par le C.M.

- 7) Mr VITALI Sébastien, 7 route de Fonfrège demande que sa parcelle cadastrée AL 343 passe en zone U3 dans le projet de P.L.U. Il s'appuie sur le fait que 2 C.U ont été accordés sur des terrains voisins cadastrés AL 115 et AL 339 .

Mon commentaire :

Ce terrain est pentu et déjà bâti en bas sur la parcelle AL 216 (chemin de Fonfrège).

L'accès y est difficile, le réseau A.E.P inexistant. Cette parcelle n'est pas incluse dans la poche « de développement préférentiel de l'urbanisation » . C'est ce qui justifie son classement en zone N dans le projet de P.L.U.

- 8) Mr GALZIN Stéphane demeurant les Oliviers 81150 Castelnau de Lévis souhaite que la limite U3/N soit reculée à l'arrière du hangar existant situé sur sa propriété AY 25/15 lieu-dit « Las Costos » afin que ce dernier se retrouve classé en U3 comme sa maison. En effet un projet de transformation du hangar en habitable est envisagé sous cinq ans.

Mon commentaire :

Effectivement le règlement écrit de la zone N ne permet pas le changement de destination du hangar en habitable. Ma proposition d'intégrer ce bâtiment existant en zone U3 n'ayant pas été retenue durant la réunion de synthèse, le cabinet URBA 2D en charge de l'élaboration du P.L.U a proposé d'identifier le bâtiment en question sur le document graphique afin de permettre sa transformation en habitable (étoile noire) tout en préservant la continuité écologique de la zone N. (cf. page 2, point n° 8 du compte-rendu de la réunion de synthèse qui suit).

- 9) Mme BESSON Monique née OLIVEIRA, 12 chemin des Pradals à Castelnau de Lévis demande que la partie sud de son terrain AM 43 classée en zone A soit classée en zone U3 au motif qu'un projet de 2 lots à bâtir avec accès par la D n°1 est envisagé pour ses enfants.

Mon commentaire :

Avis favorable. Ce secteur U3 peut logiquement intégrer la moitié du terrain relégué en zone A afin de rendre ce secteur bâti plus cohérent et permettre la création légitime de 2 lots à bâtir sur ce grand terrain (avec une entrée unique qui devra être accordée au préalable par le C.D).

Afin de maîtriser la densité de construction sur ce fond de parcelle, le cabinet URBA 2D va compléter avec une O.A.P (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour verrouiller le projet à 2 lots à bâtir (soit 2 logements).

- 10) Mme JULIA Véronique, 2 Rte du Puech Armand 81150 Castelnau de Lévis sollicite le classement de l'ensemble de sa parcelle AL 379 en zone U3 du P.L.U. Elle argumente sa demande en précisant que le bas de son terrain classé en zone A dans le P.L.U supporte sa maison d'habitation, que le terrain est pourvu de tous les réseaux et déjà accessible par la R.D 1 et que la partie haute du terrain est une plate forme sans vocation agricole depuis au moins 50 ans.
Enfin elle signale que son terrain est compris dans la « zone bleue » qui cible le « développement préférentiel de l'urbanisation ».

Mon commentaire :

Tous les arguments apportés sont recevables. La zone bleue « développement préférentiel de l'urbanisation » n'a à mon sens, pas été prise en compte avec justesse dans le zonage proposé par le P.L.U sur ce secteur. Si la partie basse du terrain à reclasser en U3 ne fait aucun doute, la partie haute a fait l'objet de réserves de la part du maître d'ouvrage lors de la réunion de synthèse du 26 octobre 2016. En effet les différents acteurs du P.L.U ont mis en avant que le haut du terrain devait rester en zone N car difficilement accessible (chemin rural bouché) et que la plate-forme est située sur des cônes de vues à protéger.

- 11) Mme INNOCENTI Marie-Laure propriétaire de la parcelle bâtie AW 13 lieu-dit « GO SAOUMOS » d'une contenance de 7095 m² souhaite que son terrain soit entièrement classé en zone U3. En effet, la requérante trouve anormal que sa propriété ait été scindée en deux zones : U3 et A car elle estime être entourée de maisons. La requérante a un projet de détachement en terrain à bâtir.

Mon commentaire :

La forme en croissant de la parcelle AW 13 n'autorise pas une constructibilité facile sur la pointe de la parcelle comme le voudrait la requérante.

Mais le secteur environnant comptabilise une trentaine de constructions.

Il m'apparaît plus logique d'intégrer les 2/3 de la parcelle en zone constructible pour avoir un secteur U3 plus cohérent.

- 12) Les consorts MIELNIK/JULIEN Bernard et Jacques sont copropriétaires des parcelles AB 4, AB 353 et AB 352. Un projet de trois maisons jumelées en bordure du bourg sur les parcelles contiguës AB 4 et AB 353 est bien avancé et nécessite que la parcelle AB 353 soit reclassée en U1. La parcelle AB 352 classée en N n'est pas concernée par le projet et doit rester en N.

L'architecte en charge du dépôt de permis de construire est conscient des exigences des A.B.F et m'a remis un plan masse du projet pour étayer cette demande et me précise que l'ancienne construction sur ce terrain a subi un incendie.

Mon commentaire :

Avis favorable (P.C en instance de dépôt).

La loi prévoit que suite à un incendie la reconstruction est acquise. La demande est légitime sans quoi le projet s'en trouve extrêmement affecté.

L'unité foncière AB 4 - 353 - 352 était classée au P.O.S en NBa. Le fait de reclasser la parcelle AB 353 en U1 va permettre aux porteurs du projet de mener à bien ce petit programme de logements locatifs .

La municipalité en charge de promouvoir du logement locatif pour les jeunes arrivants dans la commune est gagnante elle aussi en facilitant la réalisation de ce projet.

- 13) LA MUNICIPALITE, par Monsieur Robert GAUTHIER maire de Castelnau de Lévis demande durant cette Enquête Publique l'octroi de 5 E.R (Emplacements réservés) pour des besoins de meilleure circulation et meilleurs accès dans la commune :

- Partie de la parcelle AB 272 suite à effondrement du talus de la voie
- Élargissement de la RD 1 au droit de la parcelle AC 63
- Parties des parcelles AD 234 et AD 125 (près de la Chapelle du Carla) pour création d'un accès vers le Tarn.
- Partie de la parcelle AZ 238 pour création d'une portion de chemin de randonnée.
- Partie de la parcelle AZ 83 pour régulariser un chemin privé aboutissant au Tarn et utilisé par les pêcheurs.

Mon commentaire :

Je n'ai pas à me prononcer sur la pertinence de la création de ces 5 E.R.

Les E.R sont à regarder comme une spoliation de la propriété privée aussi la C 2 A doit voir leur intérêt et les valider avant la mouture finale du projet de P.L.U.

Le cabinet URBA2D doit de son côté en définir la destination, la contenance, la localisation dans les documents graphiques de ce P.L.U.

IV – REUNION DE SYNTHESE

A ma demande une réunion de synthèse a été organisée le mercredi 26 octobre 2016 de 14h00 à 16h45.

Cette réunion avait pour but de passer en revue les observations du public et d'y donner la meilleure suite sans compromettre l'intérêt général. Les requêtes du public numérotées de 1 à 13 ont été analysées avec les propositions du Commissaire Enquêteur et les suggestions des acteurs du P.L.U.

Étaient présents à cette réunion de synthèse :

- Mr le maire Robert GAUTHIER et Mme Marie-Claude VABRE 1ère adjointe au maire
- Mme HEUDELIN Sophie pour la C2A
- Mr CHARRUYER Sébastien pour URBA2D
- moi-même

Le compte-rendu qui suit, consigne les réponses qui ont été données aux demandes formulées par le public et le rajout des E.R demandé par la municipalité.

Ce compte-rendu écrit par URBA2D a été validé par la mairie et est parvenu au Commissaire Enquêteur le mercredi 9 novembre 2016 par courrier électronique.

Au bilan :

- Certaines parcelles seront intégrées entièrement en zone constructible :
 - ➔ parcelle AL 339 chemin de Fonfrege de Mme PIARD
 - ➔ parcelle AB 353 lieu-dit « le Bourg » des consorts MIELNIK/JULIEN
- Certaines parcelles seront intégrées pour partie en zone constructible :
 - ➔ parcelle AN 13 (partie centrale) lieu-dit « gosauomos » de Mme INNOCENTI
 - ➔ parcelle AY 9, AY 282, AY 278 (frange centrale) lieu-dit « las costos » de Mrs LUDWIG et TAMALET
 - ➔ parcelle AL 379 (partie sud) lieu-dit « Parisot » de Mme JULIA
 - ➔ parcelle AM 43 (partie sud) lieu-dit « Pradals » de Mme BESSON
- Pas de modification envisagée pour :
 - ➔ parcelle AL 11 lieu-dit « Parisot » de Mme PIARD: reste en zone N.
 - ➔ parcelle AL 343 lieu-dit « Parisot » de Mme VITALI: reste en zone N.
 - ➔ parcelle AX 214 lieu-dit « La Mothe » de Mr PAULHE : reste en zone A.
 - ➔ parcelle AX 241(pour partie) lieu-dit « Bellevue » de Mr TAMALET : la partie concernée reste en U3.
 - ➔ parcelles AC 53-57-58-59-66 et AC63(partie) lieu-dit « Combelasse / les Prats » de la famille REGOURD : restent en zone A.
 - ➔ parcelles AY 15 et AY 25(partie) lieu-dit « Las Costos » de Mr GALZIN reste en N (avec changement d'affectation possible du hangar en habitation)

V – GLOSSAIRE

E.P :	Enquête Publique
C.E :	Commissaire Enquêteur
P.O.S :	Plan d'Occupation des Sols
P.L.U :	Plan local d'Urbanisme
P.A.D.D :	Projet d'Aménagement et de Développement durable
Zone U :	Zones urbanisées (article R.123-5 du C.U)
Zone A :	Zones agricoles (article R.123-7 du C.U)
Zone N :	Zones naturelles (article R.123-8 du C.U)
Zone AU:	Zone à urbaniser à plus ou moins long terme (article R.123-6)
O.A.P :	Orientations d'Aménagement et de programmation
Z.N.I.E.F.F :	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique
Ripisylve :	Pousse végétale naturelle aux abords des cours d'eau et des zones humides
E.R :	Emplacements réservés
S.T.E.C.A.L :	Secteurs de taille et capacité d'accueil limité
C.D.P.E.N.A.F :	Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
R.T.E :	Réseau de transport d'électricité
S.C.o.T :	Schéma de cohérence territorial (du Grand Albigeois)
C2A :	Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
STAP :	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

VI – ANNEXES

7 Documents annexés ci-après.

Fait à Castelnau de Lévis, le 21 Novembre 2016
Le Commissaire Enquêteur,
Patrick LAZARO

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

23

DÉPARTEMENT DU TARN

Commune de CASTELNAU DE LEVIS

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CASTELNAU DE LEVIS

Enquête publique du 19 Septembre 2016 au 19 Octobre 2016

ENQUÊTE PUBLIQUE CONCLUSIONS ET AVIS

**Commissaire Enquêteur
Patrick LAZARO
Tél. 05 61 35 92 82 ou 06 76 46 74 34**

Nombre de pages : 6

Castelnau de Lévis, le 21 Novembre 2016

Référence dossier : **03/2016**
E.P n° E16000137/31

SOMMAIRE

	Page
I – BILAN DE L'ENQUÊTE	03
II - CONCLUSION	04
AVIS	06

I – BILAN DE L'ENQUÊTE

Cette Révision du P.O.S. de Castelnau de Lévis en vue de le transformer en Plan Local d' Urbanisme a notablement modifié le zonage. La diminution drastique des zones constructibles du territoire communal était nécessaire pour freiner de manière efficace le mitage engendré par les règles trop souples du P.O.S en vigueur.

La préservation des espaces dévolues aux agriculteurs exploitants ne semble plus faire de doute dans l' esprit des gens. D' ailleurs la proportion de la zone A est significative : 68% de la surface de la commune. Par voie de conséquences, les zones libres à la construction U et AU ont été ramenées à 5% . Cette diminution des zones constructibles (anciennement Na, Nb, Nc..) a largement été expliquée par la municipalité durant la concertation préalable à l' élaboration du P.A.D.D. et du P.L.U. De fait, les contestations du public sur des terrains devenus inconstructibles (classés en zone A ou en zone N) dans le projet de P.L.U. sont en nombre limité.

Sur le Règlement écrit, registre plus « technique », le public ne s' est pas prononcé, mais un certain nombre d' observations ont été formulées par les Personnes Publiques Associées, qui seront majoritairement prises en compte par l' artisan du projet : le cabinet URBA2D avant approbation finale de ce P.L.U. Notons que ces observations ne remettent pas en cause ce qu' il est convenu d' appeler « l' économie générale du P.L.U. » portée par un P.A.D.D. cohérent. En amont, le Diagnostic Territorial qui a servi d' état des lieux pour l' élaboration de ce P.L.U. a été fait, à mes yeux, de manière approfondie et a permis d' éviter des maladresses.

Sur le volet environnemental, ont été pris en considération la présence majeure du Tarn, les quelques zones humides, les quelques boisements (sans E.B.C. répertoriés), les parcelles dédiées à la vigne, les Z.N.I.E.F.F. existantes. Tous ces éléments naturels ou façonnés par l' homme ont été préservés le plus souvent par des « Continuités Écologiques » identifiées sur le Document Graphique. En cumulé , les zones N affichent une surface de 577 ha, soit 27% , elles contribuent de manière forte au respect de l'environnement.

Globalement, les incidences directes et indirectes du P.L.U. sur l' environnement sont très faibles .

II – CONCLUSION

Les intentions de la loi en matière de planification de l' espace ont été scrupuleusement respectées dans ce P.L.U. de Castelnau de Lévis, ce qui lui confère une légitimité réglementaire.

La concordance entre les différents documents de gestion de l' espace a été tenue par le cabinet d' études URBA2D.

La collaboration de la cellule « Mission Territoriale d' Agglomération » du Grand-Albigeois, qui a la compétence en matière d' Urbanisme pour Castelnau de Lévis ajoute une garanti supplémentaire à la pertinence de ce nouveau P.L.U , véritable outil d' urbanisme pour l' avenir de cette commune.

La ruralité, très présente sur la commune, avec toutes ses composantes, a été intégrée dans la mouture du P.L.U. pour préserver au mieux les intérêts et le maintien des agriculteurs exploitants.

Un développement modéré de la commune a été cadré grâce à un plan de zonage et un règlement écrit en adéquation avec les perspectives de croissance économique et démographique de ce village proche d' Albi. La planification de 10 logements/an doit permettre la pérennité d' une vie sociale liée à la vie scolaire, aux activités de loisir et aux commerces de proximité déjà présents sur la commune.

Pour toutes ces raisons, ce projet de P.L.U. me parait adapté aux perspectives de développement modéré de la commune, et conforme à l' identité paysagère et historique de Castelnau de Lévis.

En conclusion, je soussigné **Patrick LAZARO**, Commissaire Enquêteur,

- **Vu** l'ordonnance n°160000137/31 du 06/07/2016 de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par laquelle il me désigne en qualité de Commissaire Enquêteur pour mener cette Enquête Publique,
- **Vu** ma déclaration écrite sur l'honneur adressée au Tribunal Administratif de Toulouse du 09/07/2016 dans laquelle j'atteste n'avoir aucun intérêt personnel au projet, ni n'avoir aucun lien avec le maître d'ouvrage,
- **Vu** l'arrêté communautaire n° 6/2016 du 26/08/2016 prescrivant l'Enquête Publique relative au projet de P.L.U. de Castelnau de Lévis,
- **Vu** que les mesures de publicité ont été prises dans les règles,
- **Vu** que la municipalité a menée une large concertation et deux réunions publiques ,
- **Vu** que le dossier d'Enquête Publique était complet et mis à la disposition du public à la mairie concernée,
- **Vu** les échanges que j'ai eu avec monsieur le maire qui a répondu à toutes mes demandes durant la période d'Enquête,
- **Vu** la réunion de synthèse qui 'est déroulée le 26/10/2016 avec tous les acteurs de ce P.L.U. (mairie, C2A, URBA2D) ,
- **Vu** que les remarques des Personnes Publiques Associées vont être prises en compte par URBA2D,
- **Vu** mes commentaires sur ce rapport d'analyse,
- **Vu** que ce P.L.U, dans sa traduction graphique et réglementaire s'avère compatible avec tous les autres documents existants (SCoT, SRCAE, PLH, PDU, SDAGE, SAGE..) ,
- **Vu** que ce P.L.U. s'est attaché à ne pas gaspiller le foncier, à maintenir l'espace agricole qui est prépondérant sur le territoire communal, à protéger les zones naturelles présentes (zones humides, boisements..), à maintenir et conforter la vie sociale (école, petits commerces, équipements publics..),
- **Vu** que ce P.L.U. me paraît équilibré dans l'organisation de l'espace et que les règles qu'il propose sont d'abord en direction de l'intérêt général,

Je donne un :

AVIS FAVORABLE

Au

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CASTELNAU DE LEVIS

Sont transmis à Mr Robert GAUTHIER, Maire de Castelnau de Lévis, le rapport d'analyse de l'enquête publique ainsi que le présent avis, en trois exemplaires. Un exemplaire sera adressé au Préfet du Tarn et l'autre à la communauté d'Agglomération du grand Albi par la mairie de Castelnau de Lévis. Un autre exemplaire sera transmis par mes soins au Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE.

Fait à Castelnau de Lévis, le 21 novembre 2016
Le Commissaire enquêteur

**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS

REVISION DU P.O.S. EN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CASTELNAU DE LEVIS

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Communautaire en date du 23/03/2017*

Le Président : M. Philippe BONNECARRERE

2. RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE	4
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	6
1. LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE.....	7
1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	8
2. LA SITUATION GENERALE	11
2.1. Une commune sous l'influence de l'Agglomération Albigeoise	11
2.2. Une commune proche des grands axes de communication	12
2.3. Le cadre inter et supra-communal.....	13
3. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE	19
3.1. Une évolution démographique a nouveau positive.....	19
3.2. Une évolution du solde migratoire plutôt favorable	20
3.3. La structure par classe d'âge : une population âgée	21
3.4. Une taille des ménages en baisse	22
4. LE CONTEXTE SOCIO ECONOMIQUE	23
4.1. Le chômage : un taux faible et en baisse	23
4.2. L'emploi et les secteurs d'activités.....	23
4.3. Le niveau de ressources des ménages.....	24
5. L'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	26
5.1. Le bassin d'emploi	26
5.2. Les commerces, les services et les activités artisanales.....	27
5.3. L'activité touristique	27
5.4. L'activité industrielle	27
5.5. L'activité agricole.....	27
6. LE LOGEMENT.....	28
6.1. Evolution du nombre de logements, par catégorie	28
6.2. Résidences principales selon le statut d'occupation.....	29
6.3. Le type de logements et l'âge de l'habitat	30
6.4. Les équipements de l'habitation.....	31
6.5. Les constructions neuves et les réhabilitations.....	32
7. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES	34
7.1. Equipements à la population.....	34
7.2. Enseignement et petite enfance	34
7.3. Equipements touristiques.....	35
7.4. Transports, déplacements et stationnements.....	35
7.5. Autres équipements	38
7.6. Les servitudes d'utilité publique.....	39
7.7. L'électricité et l'économie numérique	40
8. LE BILAN DU POS	41
8.1. Les surfaces libres du POS	41
8.2. Les surfaces consommées depuis 2000.....	42
8.3. La capacité de densification des espaces urbanisés	42
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	44

1.	LA SANTE HUMAINE.....	45
1.1	Les risques naturels.....	45
1.2	Les risques technologiques.....	50
2	LA DIVERSITE BIOLOGIQUE : FAUNE ET FLORE.....	52
2.1.	Les sites naturels sensibles et protégés.....	52
3	LES SOLS, LES EAUX ET L'AIR	69
3.1	La topographie et l'hydrologie.....	69
3.2	Le contexte géologique et pédologique	74
3.3	la qualité de l'air	75
3.4	L'assainissement	75
3.5	L'alimentation en eau potable.....	77
3.6	L'élimination des déchets	79
4	LE BRUIT	80
5	LE CLIMAT	80
5.1	Un climat tempéré	80
5.2	Le réchauffement climatique.....	81
6	LE PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE.....	87
6.1	Le patrimoine.....	87
6.2	La trame de l'urbanisation.....	91
6.3	Les constructions anciennes.....	98
6.4	Le bâti des années 70 - 80 :	98
6.5	Le bâti récent	99
6.6	Le bâti d'activité	101
6.7	Les réhabilitations.....	101
7	LES PAYSAGES	104
3.	LES ENJEUX : PERSPECTIVES ET BESOINS	110
1.	LES PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET SES BESOINS	111
2.	LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET SES BESOINS	111
3.	LES BESOINS EN MATIERE DE SURFACE AGRICOLES	114
4.	LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT FORESTIER	114
5.	LES BESOINS EN TERME D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE.....	114
6.	LES BESOINS EN TERME D'ENVIRONNEMENT	115
7.	LES BESOINS EN TERME D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	115
8.	LES BESOINS EN TERME DE TRANSPORT	115
9.	LES BESOINS EN TERME D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES	116
4.	ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES	120
1.	LA SANTE HUMAINE	121
2.	LES SOLS, LES EAUX, L'AIR.....	121
3.	LE BRUIT	121
4.	LE CLIMAT	122
5.	LE PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	122
6.	LES PAYSAGES.....	122
5.	DISPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	123
1.	DISPOSITIONS GENERALES DU PLU	124
2.	LES ZONES URBAINES.....	124

3.	LES ZONES A URBANISER	125
4.	LES ZONES AGRICOLES	125
5.	LES ZONES NATURELLES	125
6.	LES EMPLACEMENTS RESERVES.....	126
7.	VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	126
8.	CLOTURES.....	126
9.	ZONE INONDABLE	126
10.	PERMIS DE DEMOLIR - ELEMENTS DE PAYSAGE	127
11.	ADAPTATIONS MINEURES	127
6.	MOTIFS DES CHOIX RETENUS	128
1.	MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	129
2.	MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	135
3.	MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT	136
7.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	168
1.	LA CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES CONSTRUCTIBLES	169
2.	LA NATURE DES SURFACES LIBRES.....	171
8.	COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES LOIS ET REGLEMENTS.....	173
1.	COMPATIBILITE AVEC LES ARTICLES L110 ET L121-1 DU CODE DE L'URBANISME :.....	174
2.	COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT	177
3.	COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH	180
4.	COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PDU	181
5.	COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE	181
6.	PRISE EN COMPTE DU SRCE.....	182
7.	PRISE EN COMPTE DU PCET	183
9.	INCIDENCE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT	186
1.	EVALUATION DES INCIDENCES	187
2.	DISPOSITIONS QUI ASSURENT LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	194
10.	MODIFICATIONS POST-ENQUETE	195
1.	OBSERVATIONS DES PPA.....	196
2.	OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	202
11.	LES INDICATEURS PERMETTANT D'EVALUER L'APPLICATION DU PLU.	213
12.	TABEAU DES SUPERFICIES DES ZONES	214
1.	CLASSIFICATION DU REGNE ANIMAL ET VEGETAL	236
2.	LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGES A PROTEGER	237
3.	LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION POSSIBLES.....	238
4.	DIAGNOSTIC AGRICOLE, RURAL ET FONCIER	239
5.	CARTE DE SYNTHESE DES RESEAUX ET DES CONTRAINTES A L'URBANISATION.....	240
6.	NUANCIER DE COULEUR (PALETTE CAUE81).....	241
7.	SURFACES LIBRES DU POS ET SURFACES CONSOMMEES DEPUIS 2002.....	242

PREAMBULE

>> Les lois SRU (*Solidarité et Renouvellement Urbain*)

UH (*Urbanisme et Habitat*)

ENL (*Engagement National pour le Logement*)

ENE (*Engagement National pour l'Environnement*)

ALUR (*Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové*)

La loi relative à la *Solidarité et au Renouvellement Urbains* (SRU) traduit la volonté du Gouvernement et du Parlement de **promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable**. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanisme s'appliquant au monde rural avec le même objectif.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes.

Sans faire une énumération complète des 209 articles de la loi, il convient d'en rappeler les **mesures essentielles** :

- **Une réforme profonde des documents d'urbanisme** (les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme) destinée à relancer la planification à l'échelle des aires urbaines et à permettre l'élaboration de documents plus simples dans leur procédure mais plus exigeants dans leurs contenus.

- **Une modernisation de la fiscalité et du financement de l'urbanisation** ainsi que des procédures de l'urbanisme opérationnel.

- Une nouvelle ambition donnée aux politiques de déplacement mises au service du développement durable, au travers notamment des plans de déplacements urbains rendus plus ambitieux et mieux articulés avec les documents d'urbanisme.

- La décentralisation au profit des Régions de l'organisation des transports ferrés régionaux de voyageurs.

- L'obligation faite aux communes des agglomérations de plus de 50 000 habitants de se doter progressivement d'un nombre minimal de logements locatifs sociaux afin d'assurer partout un meilleur respect du droit au logement et de la mixité sociale.

- **La pérennisation du parc locatif social** et un élargissement des compétences des organismes HLM.

- Des réformes apportées au fonctionnement des copropriétés pour prévenir et mieux traiter les phénomènes de dégradations.

- **Un accent mis sur le traitement de l'habitat privé dégradé** par la réforme des procédures de péril et d'insalubrité rendues plus simples et plus efficaces, ainsi que par la création de la «grande ANAH » regroupant au sein de l'agence l'ensemble des aides au logement privé.

- De nouveaux droits donnés aux locataires par la reconnaissance du droit à un logement décent, exigence nouvelle de qualité garantie à tous, et par le développement des mécanismes de concertation, notamment dans le parc locatif social.

Un accent est mis sur la protection de l'environnement au travers des Lois issues du Grenelle de l'environnement. Un renforcement des principes de gestion économe des sols vient en particulier conforter la Loi SRU.

La commune de Castelnau de Lévis possède un POS qui ne répond plus aux exigences réglementaires. La commune a donc décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation du sol pour l'ensemble du territoire communal.

Il est élaboré par le Maire de la commune. Les services de l'Etat et les chambres consulaires y sont associés, ainsi qu'à leur demande, certaines personnes publiques.

Les objectifs généraux du Plan Local d'Urbanisme peuvent être définis comme suit :

- Mieux organiser le fonctionnement des secteurs d'habitat
- Prévoir le développement de l'urbanisation future
- Sauvegarder les espaces naturels (sites, paysages, agriculture, chemins de randonnées)
- Réserver les emplacements nécessaires aux équipements futurs
- Définir avec clarté et certitude les droits attachés à chaque terrain

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme suppose dans un premier temps, une connaissance approfondie de l'environnement physique et humain de la commune.

Cette analyse de la situation actuelle est la base indispensable à la définition des perspectives de développement.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est, pour le conseil municipal, l'occasion de réfléchir à l'avenir de la commune et d'affirmer un certain nombre de politiques ou d'orientations communales :

- démographique
- économique
- agricole
- environnementale
- de l'habitat
- foncières
- d'équipements publics
- financières

Le rapport de présentation du PLU définit successivement et comme prévu réglementairement:

- Le diagnostic
- L'état initial de l'environnement
- Les enjeux : perspectives et besoins
- Analyse des incidences prévisibles
- Les dispositions du PLU
- Les motifs des choix retenus
- L'analyse de la consommation de l'espace
- La compatibilité du PLU avec les Lois et règlements
- L'incidence du PLU sur l'environnement
- L'évaluation de l'application du plan

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Carte des voies de communication	Page 36
Carte des intérêts naturels et culturels	Page 53
Carte des trames vertes et bleues	Page 61
Carte du contexte topographique	Page 70
Carte du contexte hydrographique	Page 71
Carte de la trame de l'urbanisation	Page 92
Carte des paysages	Page 103
Carte de l'occupation du sol	Page 105
Carte des espaces boisés	Page 106
Carte de synthèse des enjeux paysagers sur le village	Page 108
Carte des enjeux de protection	Page 117
Carte des enjeux de développement	Page 118
Carte de synthèse des enjeux sur le village	Page 119

1. LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

La prise en compte de l'environnement sur le territoire de la commune de Castelnaud de Lévis s'effectue dans le cadre :

- **des grandes dispositions du Code de l'urbanisme**, notamment l'article L.110 qui définit le principe de gestion économe des sols, et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace, et l'article L. 121 du Code de l'urbanisme, issu de la loi SRU, définit des principes qui précisent la notion de développement durable, c'est-à-dire la prise en compte de l'environnement dans le cadre de la politique d'urbanisme
- **des dispositions de Code de l'environnement**, notamment, les articles L.341-1 à 342-1 (loi du 2 mai 1930 modifiée), qui définissent les principes de protection des sites inscrits.
- **des dispositions de la loi « paysage »**, du 8 janvier 1993, qui a renforcé la prise en compte du paysage dans les procédures d'urbanisme, et notamment dans les PLU.
- **des dispositions de la loi « sur l'eau »**, du 3 janvier 1992, qui précise dans son article 1 : « L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ». En ce qui concerne la protection des captages, elle prévoyait une mise aux normes dans un délai de cinq ans, en 1997.
- **des dispositions de la loi « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement**, du 2 février 1995, qui transcrit l'objectif de développement durable à l'article L.110-1 du Code de l'environnement : « *La protection de l'environnement, sa mise en valeur, sa restauration et sa gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable* ».

Ces deux dernières lois, « sur l'eau » et « Barnier », ont une influence directe sur l'assainissement, sur les documents d'urbanisme et sur la construction. Notamment :

- *La réglementation des zonages d'assainissement, notamment l'obligation faite aux communes de prendre en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectifs, et celles de contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs, au plus tard le 31 décembre 2005.*
- *Les communes doivent se doter d'un zonage d'assainissement opposable, soumis à enquête publique, et joint aux documents d'urbanisme.*
- *Les communes peuvent également délimiter des zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*
- *Sont soumises à autorisation ou déclaration les installations ou activités qui prélèvent de l'eau ou génèrent des rejets même non polluants, dès lors qu'elles présentent des incidences, qualitatives ou quantitatives, sur le milieu aquatique.*
- *De même, sont soumis à autorisation certains ouvrages projetés dans le lit majeur d'un cours d'eau (décret n° 2002-202 du 13 février 2002).*
- *Enfin, « les permis de construire peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur nature ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique » (art. R.111-2 du Code de l'urbanisme).*

- **des dispositions de la loi « sur les carrières », du 4 janvier 1993, qui complète et modifie la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, et définit leur nouveau régime juridique.**
- **des dispositions sur l'« évaluation environnementale », modifiant les codes de l'environnement et de l'urbanisme, pour une évaluation complète des incidences sur l'environnement des travaux et aménagements que pourrait permettre le PLU, notamment sur les milieux riches et sensibles désignés au titre du réseau Natura 2000.**
- **des dispositions de la Loi ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové), modifiant le code de l'urbanisme.**
- **Du Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Midi Pyrénées en cours d'élaboration**
- **Du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) validé par les élus régionaux de Midi-Pyrénées, réunis en Assemblée plénière le 28 juin 2012. Le Préfet de région l'a arrêté le 29 juin 2012. Ce schéma fixe 5 objectifs stratégiques à l'horizon 2020, concernant :**
 - la réduction des consommations énergétiques,
 - la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
 - le développement des énergies renouvelables,
 - de la qualité de l'air,
 - l'adaptation au changement climatique.
- **Des Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) du Tarn.**

Le Plan Climat Energie Territorial du Tarn a été adopté à l'unanimité par l'assemblée départementale le 21 juin 2012.

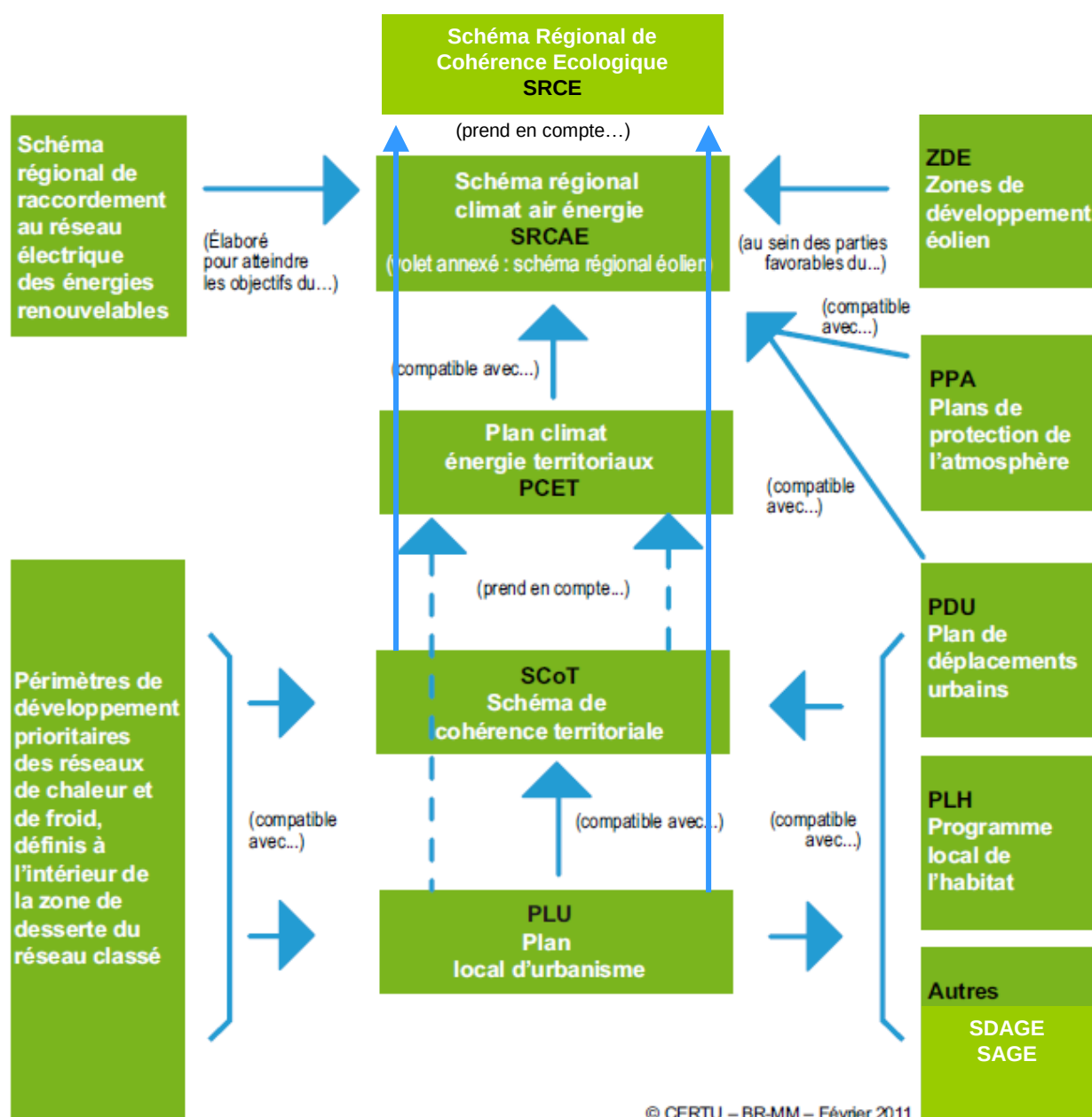
Le PLU est également soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) en application de l'Article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU doit être compatible au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Adour Garonne, au Schéma de COhérence Territorial (SCOT), au Programme Local de l'Habitat (PLH) et au Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois (C2A). L'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction entre les documents, notamment que le PLU n'empêche pas d'atteindre les objectifs du SCOT, du PLH, du PDU et du SDAGE.

Le PLU doit prendre en compte les Plans Climat Energie (PCE) du Tarn et de la C2A et les Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Midi Pyrénées.

L'autorité environnementale a été saisie au titre de l'article R121-14 du code de l'Urbanisme qui a conclu à une dispense d'évaluation environnementale du PLU.

Le schéma ci-dessous synthétise l'articulation du PLU avec les autres documents :



2. LA SITUATION GENERALE

2.1. UNE COMMUNE SOUS L'INFLUENCE DE L'AGGLOMERATION ALBIGEOISE

Castelnau de Lévis est une commune périurbaine située à l'Ouest d'Albi. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois. Castelnau de Lévis compte **1545 habitants** au recensement de 2012 pour une surface communale de **2137 ha**. Sa densité moyenne de population est de **72 habitants au km²**.



Castelnau de Lévis est partagée entre l'entité paysagère « Plateau Cordais » au Nord et la Plaine du Tarn au Sud :

De nombreux ruisseaux et rivières ont sculptés ce vaste plateau calcaire formant un relief de collines aux altitudes constantes et aux surfaces faiblement ondulées. Cette topographie tabulaire, rarement accidentée, donne à l'observateur un grand nombre de points de vue très divers.

Le jeu de couleurs entre cultures et prairies, l'agencement du parcellaire, des bosquets, du bâti, le réseau de petites routes et chemins composent un paysage fin, subtil, dessiné à petite échelle.



source : Atlas des paysages du Tarn

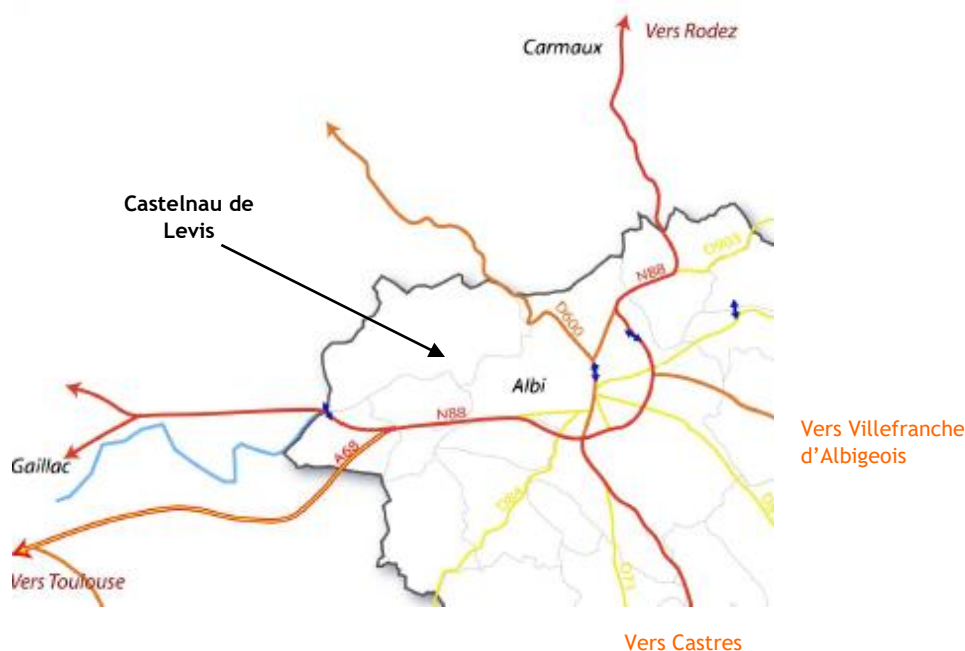
Le plateau Cordais offre l'image d'un paysage particulièrement vivant. Le substrat calcaire influence et marque ce paysage. Conférant une grande luminosité au lieu, il détermine le style du bâti. La maison typique construite avec cette pierre blanche, coiffée par les toits de tuiles canals est caractéristique.

2.2. UNE COMMUNE PROCHE DES GRANDS AXES DE COMMUNICATION

Castelnau de Lévis n'est pas directement desservie par des grands axes de communication. L'échangeur autoroutier (A68) le plus proche est celui de Marssac à 10 minutes au Sud.

Voici les temps indicatifs de parcours en voiture :

Villes	Albi	Toulouse	Gaillac
Temps entre Castelnau de Lévis	5 minutes	50 minutes	15 minutes
Distance entre Castelnau de Lévis	5 km	50 km	15 km



Un projet de contournement Ouest de l'agglomération a été envisagée, mais ce projet n'est plus d'actualité.

2.3. LE CADRE INTER ET SUPRA-COMMUNAL

✓ La région Midi-Pyrénées

Le PLU doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) et le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE). La description et la prise en compte de ces schémas figure dans l'état initial de l'environnement.

✓ Département du Tarn

Le PLU doit prendre en compte le plan climat-énergie territorial du Tarn adopté le 21 juin 2012.

La description et la prise en compte de ce plan figure dans l'état initial de l'environnement.

✓ Arrondissement d'Albi

Cet arrondissement regroupe **23 cantons**, pour un total de **170 communes**. En 1999, cet arrondissement comptait 164990 habitants, avec une densité moyenne de 60 habitants au km².

✓ Communauté d'Agglomération de l'Albigeois



Avec 83821 habitants en 2011 répartis sur 281 km² de superficie, la Communauté d'Agglomération constitue aujourd'hui la 3^{ème} agglomération de la région Midi-Pyrénées, et la plus importante du réseau d'agglomérations moyennes situées dans la « couronne éloignée » de Toulouse. Elle se compose de 17 communes, formant un bassin de vie autour de sa ville centre, Albi.

Les compétences obligatoires :

Elles répondent aux enjeux d'aménagement et de développement du territoire communautaire:

- Développement économique d'intérêt communautaire
- Aménagement de l'espace communautaire et transports urbains
- Equilibre social de l'habitat d'intérêt communautaire
- Politique de la ville

Les compétences optionnelles :

- Voirie d'intérêt communautaire
- Protection et mise en valeur de l'environnement : élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés, lutte contre la pollution de l'air, et contre les nuisances sonores
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Les compétences facultatives :

- Assainissement collectif, et traitement des eaux usées
- Contribution au schéma de développement de l'enseignement supérieur et de la recherche
- Développement des activités de pleine nature par la structuration d'un réseau de chemins de randonnée et de découverte-valorisation du patrimoine de l'agglomération

→ Le projet communautaire est une « projection dans le futur » de l'avenir de la communauté d'agglomération et des voies pour y parvenir. C'est un moyen de structuration de l'action communautaire de développement selon des axes prioritaires.

Le projet communautaire va permettre d'élaborer :**Un plan d'action communautaire**

Il doit permettre la programmation d'opérations (études ou réalisations), soit d'initiatives communautaires, soit d'initiatives communales ou intercommunales.

Un plan d'organisation communautaire

Il doit définir les compétences humaines, et les moyens dont la communauté d'agglomération doit se doter pour piloter et réaliser son projet.

Un contrat d'agglomération

Il croise les enjeux définis par les partenaires (Etat, région, département) avec les ambitions et les stratégies de la communauté d'agglomération pour définir les opérations éligibles au contrat d'agglomération. Ce dernier détermine les opérations et les financements des différents partenaires.

Les conventions partenariales

Le projet d'agglomération est susceptible de conduire à des coopérations multiples avec des partenaires divers.

→ Le contrat d'agglomération a pour objet de définir les actions et opérations qui déclinent concrètement les grandes orientations définies dans le projet d'agglomération.

Les actions sont déclinées autour de 5 axes stratégiques :

- L'excellence du **cadre de vie**

"Concevoir et développer un modèle d'urbanisme d'excellence"

- L'excellence **humaine**

"Favoriser le développement d'un niveau général de compétences humaines des populations"

- L'excellence de la **vitalité collective**

"Développer l'animation et le dynamisme communautaire"

- L'excellence de l'**attractivité du territoire**

"Développer l'attractivité sur les plans économique, touristique et démographique"

- L'excellence des **créateurs de richesse**

"Rechercher des créateurs de richesse de haut niveau, d'envergure et de prestige"

> Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)

Le **Schéma de COhérence Territoriale** est approuvé. Il est actuellement en révision. Le SCOT est l'outil qui s'impose aux documents d'urbanisme. Les orientations d'aménagement données par le SCOT vont constituer, un véritable cadre de référence pour nos projets communaux en termes de déplacements, d'habitat, d'environnement. **Dans les trois ans qui suivent l'approbation du SCOT, les documents d'urbanisme de l'ensemble des communes de la communauté d'agglomération devront être compatibles avec le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT.**

La commune de Castelnau de Lévis fait partie de la classe « des communes sous influence du pôle urbain central ».

Pour ces communes, les orientations d'aménagement fixées par le SCOT sont notamment les suivantes :

➤ en matière d'habitat :

- encourager une densité minimale moyenne de 10 logements par hectare et/ou 1 600 m² de surface de plancher par hectare (collectif et individuel) sur les nouvelles constructions,
- favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle,
- densifier les espaces déjà artificialisés et combler les dents creuses,
- encourager la densification de certains hameaux afin d'économiser du foncier,
- encourager le développement des constructions écologiques (HQE, bioclimatique,...)
- ménager des espaces paysagers tampons entre zones urbaines et zones agricoles,
- favoriser le maintien ou le redéploiement d'espaces verts productifs au sein des espaces urbains ou à leur périphérie,
- développer 10 % de logements sociaux par rapport au parc de logements à créer,
- réhabiliter les logements vacants.

➤ en matière d'équipement :

- conforter l'offre en équipements de proximité,
- réduire les distances domicile/équipements.

➤ en matière de déplacements :

- développer les déplacements doux et notamment relier les principales zones d'habitat aux équipements (école, stade, ...),
- raccorder toute opération d'aménagement de plus de 20 logements à un réseau de transports en commun et à un réseau cycle/piétons permettant un accès aux équipements.

➤ en matière d'économie :

- maintenir voire développer un maillage commercial de proximité satisfaisant,
- favoriser l'utilisation de la biomasse afin de pérenniser les exploitations agricoles et faire vivre le territoire rural,

- favoriser la création de réserves foncières pour permettre le développement de productions vivrières locales et des systèmes d'agriculture durables.

Pour toutes les communes du territoire du SCoT, les orientations d'aménagement en matière d'environnement sont notamment les suivantes :

➤ Ressource sol :

- réduire la consommation de foncier agricole à des fins urbaines notamment sur les espaces à « forte valeur agricole »,

➤ Ressource eau :

- réduire la consommation de foncier agricole à des fins urbaines notamment sur les espaces à « forte valeur agricole »,
- anticiper les besoins en assainissement collectif et développer des systèmes de traitement des eaux usées efficaces,
- imposer la réalisation de dispositifs de traitement des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement qui imperméabiliseront plus de 500 m² de terrain,
- imposer la collecte et la réutilisation d'une partie des eaux pluviales,
- identifier et préserver les zones humides pour leur fonction de régulation hydrologique.

➤ Paysage :

- maintenir des coupures d'urbanisation entre les espaces urbains et ruraux,
- garantir l'inconstructibilité totale de certaines zones agricoles afin de conserver leur capacité productive,
- proscrire le mitage de l'espace par l'habitat,
- identifier et préserver les éléments paysagers emblématiques (vallée du Tarn, vues remarquables, ...).

➤ Biodiversité :

- préserver les zones humides aux abords des cours d'eau,
- identifier, au sein des documents d'urbanisme, l'ensemble des éléments qui constituent la « trame verte et bleue » (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, ...),
- assurer la protection des prairies permanentes qui concourent à la préservation de la biodiversité ordinaire.

➤ Énergie - Pollution atmosphérique :

- mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation et des dispositions réglementaires dans les PLU qui veilleront à favoriser la densité et le recours aux énergies renouvelables,
- favoriser les aménagements urbains durables (énergie, déplacements, déchets, eau, paysage, biodiversité, ...),
- favoriser la production d'énergies renouvelables en limitant l'artificialisation des terres agricoles,
- favoriser l'implantation d'activités économiques à proximité des pôles d'habitat et d'équipements tout en gérant les nuisances qu'elles génèrent.

➤ **Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)**

En engageant un PDU volontaire (non obligatoire) par délibération le 30 mars 2010, les élus communautaires souhaitent favoriser une politique maîtrisée des déplacements des personnes et des marchandises dans le territoire d'agglomération.

Les élus communautaires ont voulu placer le PDU au cœur du projet de territoire, et lui ont collectivement attribué des enjeux d'envergure (par délibération du 15 mars 2011).

Le PDU participera pleinement au développement de l'Albigeois comme :

- Territoire attractif, où les ambitions publiques et privées s'accomplissent et positionnent l'Albigeois au rang des agglomérations les plus compétitives,
- Territoire de cohésion sociale et de proximité, qui favorise une accessibilité pour tous et vers tous les espaces urbains, péri urbains, et ruraux,
- Territoire équilibré, produit d'une planification urbaine responsable et cohérente avec ses objectifs démographiques et de maîtrise de consommation de l'espace,
- Territoire attentif à la santé et à la sécurité des habitants, à la protection de l'environnement, et favorisant les comportements responsables,
- Territoire original et authentique où l'activité culturelle, l'enseignement, la recherche et l'innovation sont vecteurs d'un modèle associant développement local et rayonnement (inter)national.

➤ **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Le PLH a été approuvé le 2 octobre 2007 et modifié par délibération du 26 mars 2013. **Il est en cours de révision.**

La réalisation du programme d'actions du PLH de l'Albigeois 2007-2013 s'appuie sur :

- la mise en cohérence des différentes compétences et le portage opérationnel,
- la programmation territorialisée des actions,
- l'organisation des partenariats avec les différents opérateurs locaux,
- la création d'un dispositif d'observation et de suivi.

Ce dispositif de concertation met l'accent sur les enjeux suivants :

1. Renforcer les atouts pour habiter le territoire
 - Valoriser les centres bourgs
 - Promouvoir des espaces de vie cohérents
 - Préserver la qualité de l'environnement
2. Permettre à tous de se loger dans l'agglomération Albigeoise
 - Développer et équilibrer l'offre de logements à prix maîtrisés :
 - par la diversification des logements
 - par la maîtrise du foncier
 - Organiser l'offre en logement des étudiants et des jeunes
 - Améliorer le logement des personnes âgées
3. S'associer à la lutte contre les formes d'exclusion liées à l'habitat
 - Développer et équilibrer l'offre en logement très social
 - Améliorer l'adaptation des logements au handicap
 - Accueillir les Gens du voyage
4. Mettre en place les outils pour une politique de l'habitat
 - Dispositif stratégique
 - Dispositif technique et financier

➤ **Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)**

Le PCET de l'agglomération de l'Albigeois a été approuvé en date du 15 octobre 2013. Il doit répondre à 3 objectifs :

1. Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre
2. Augmenter la part des énergies renouvelables
3. S'adapter au changement climatique

Le détail des actions envisagé figure dans le chapitre 3.3 de l'état initial de l'environnement.

2.3.1. Les autres dispositions intercommunales et supra communales

Castelnau de Lévis est adhérente au Syndicat d'électrification du Tarn (SDET) et du Syndicat Intercommunal d'eau potable du Gaillacois (SIAEP).

Elle fait également partie de :

- AOC Roquefort
- IGP Canard à foie gras du Sud Ouest
- IGP Veau de l'Aveyron

Synthèse :

→ *Castelnau de Lévis est une commune périurbaine sous l'influence d'Albi*

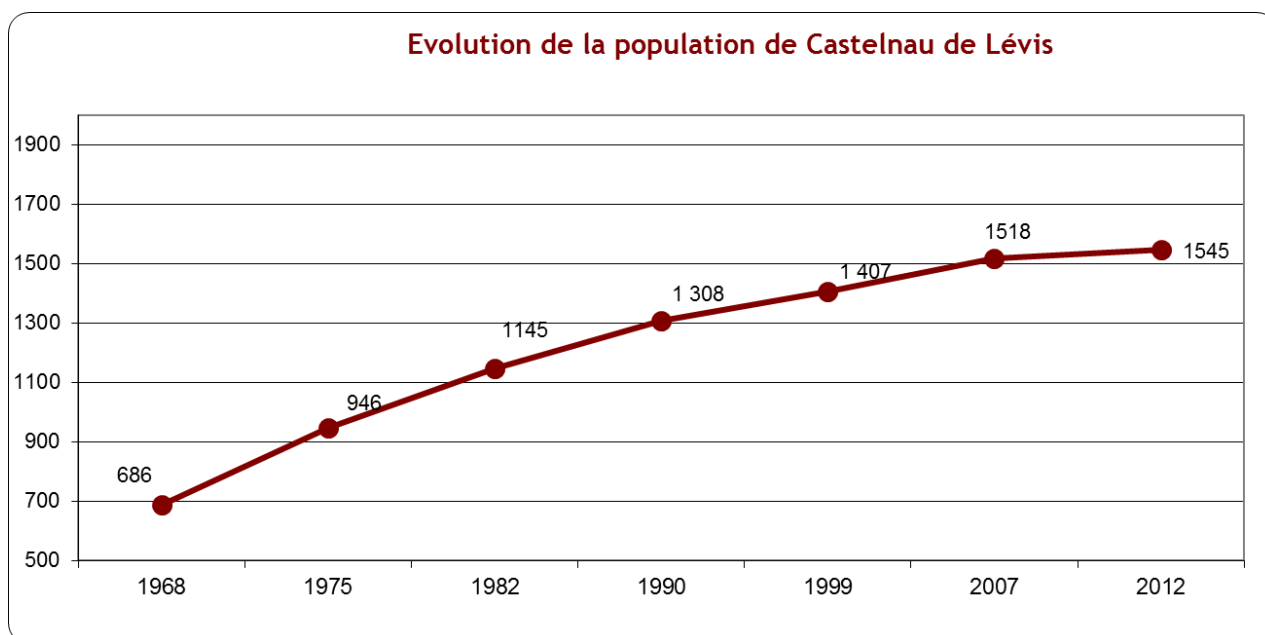
→ *Un cadre intercommunal développé avec une communauté d'agglomération aux multiples compétences dont le SCOT, le PLH, le PCET et le PDU en cours d'élaboration.*

→ *Un accès de l'A68 à environ 10 minutes*

3. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

3.1. UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE A NOUVEAU POSITIVE

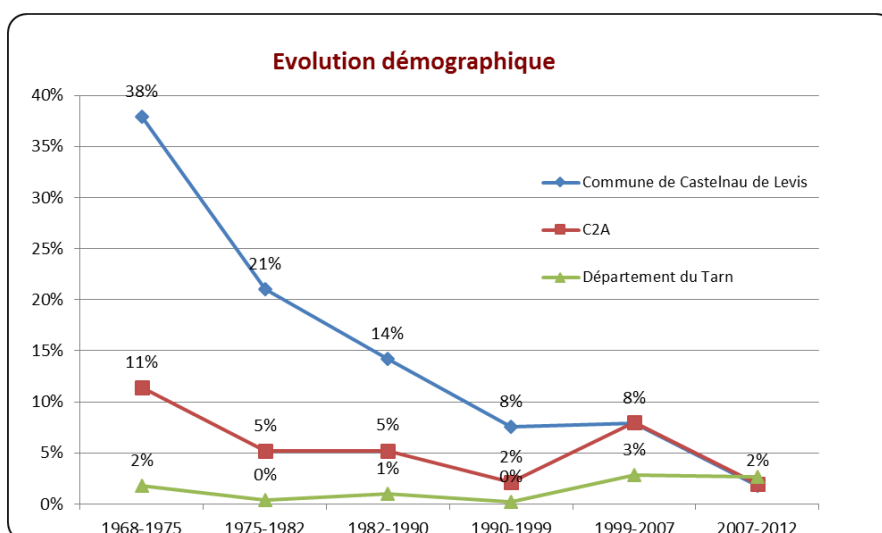
Castelnau de Lévis comptait 1545 habitants en 2012. Depuis les années 1990, la commune compte environ 10 habitants supplémentaires chaque année.



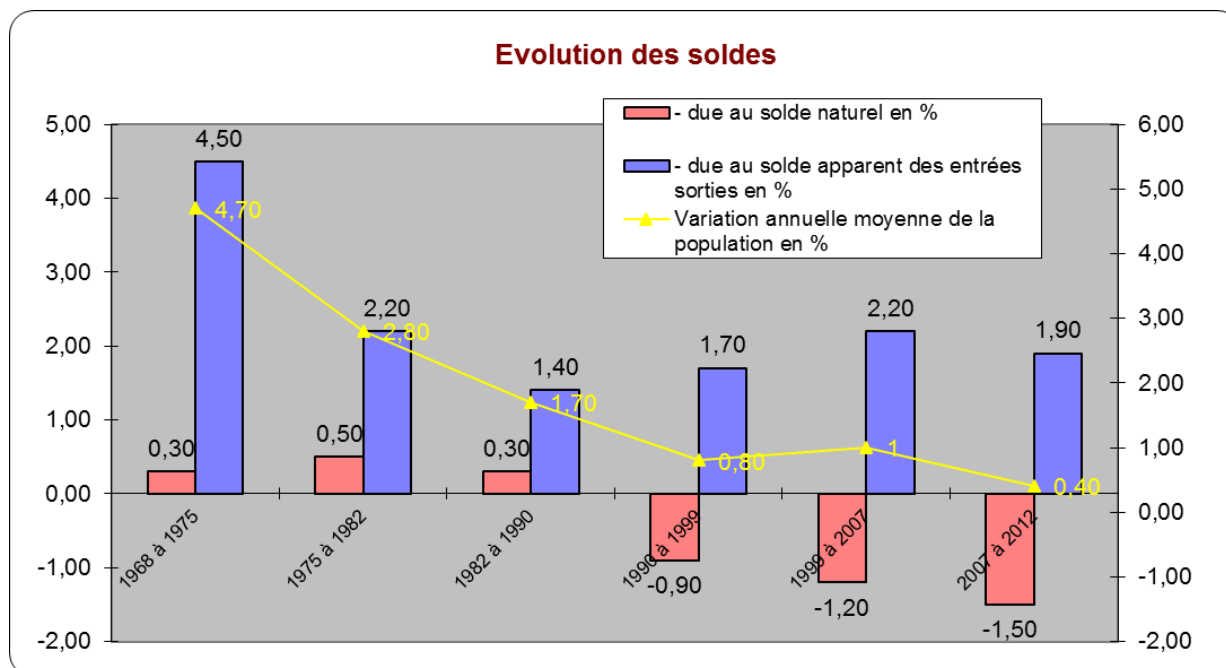
Auparavant, La progression était nettement plus importante qu'au niveau départemental ou communautaire.

Aujourd'hui son évolution suit la même tendance que l'évolution communautaire et se situe désormais au niveau du contexte départemental (2% entre les deux derniers recensements).

L'influence de l'agglomération Albigeoise est bien présente.



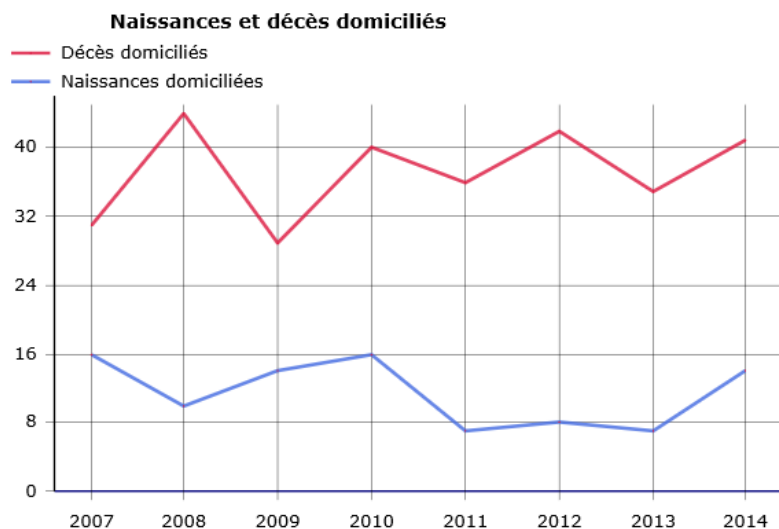
3.2. UNE EVOLUTION DU SOLDE MIGRATOIRE PLUTOT FAVORABLE



L'analyse des critères démographiques met en évidence un solde naturel négatif qui s'accroît (plus de décès que de naissance).

La présence de la maison de retraite est significative et fausse le bilan du solde naturel. On compte 2 fois plus de décès que de naissance.

On estime que plus de la moitié des décès sont liés à une population qui n'était pas à l'origine sur la commune.



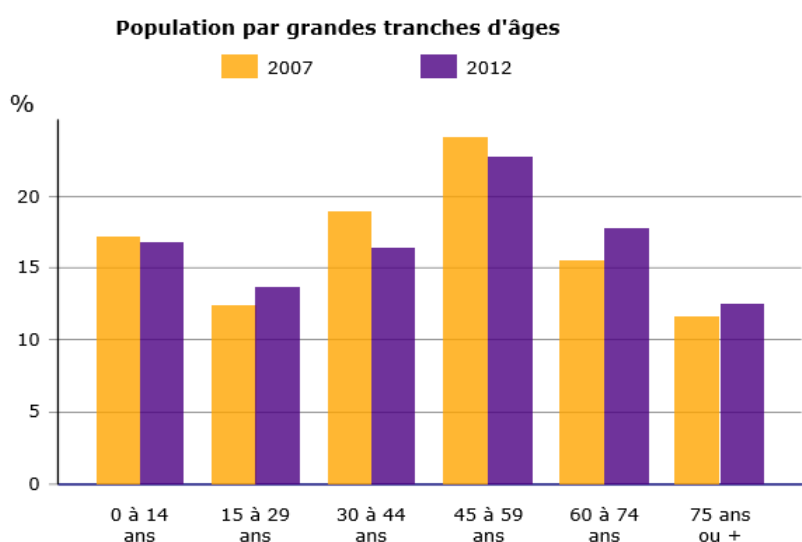
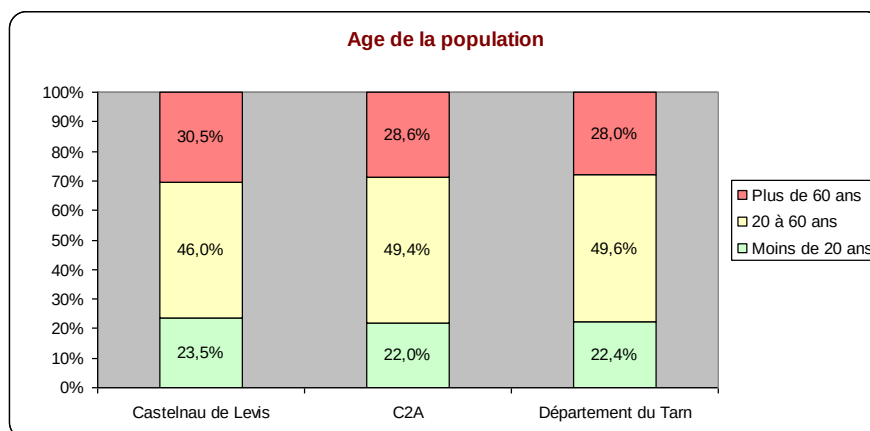
Source : Insee, statistiques de l'état civil.

En revanche, la commune confirme son caractère attractif avec un solde migratoire largement positif et assez stable depuis 1975 qui a permis une hausse importante de la population communale.

3.3. LA STRUCTURE PAR CLASSE D'ÂGE : UNE POPULATION AGEE

La structure démographique de Castelnau de Lévis révèle un contexte similaire aux données départementale et communautaire.

L'arrivée de jeunes ménages ces dernières années devrait contribuer au rajeunissement de la population.



Le graphique ci-contre nous montre une augmentation entre 2007 et 2012 des tranches d'âge les plus élevées ce qui préjuge d'un vieillissement de la population à court terme si les tranches d'âge plus jeune n'augmentent pas.

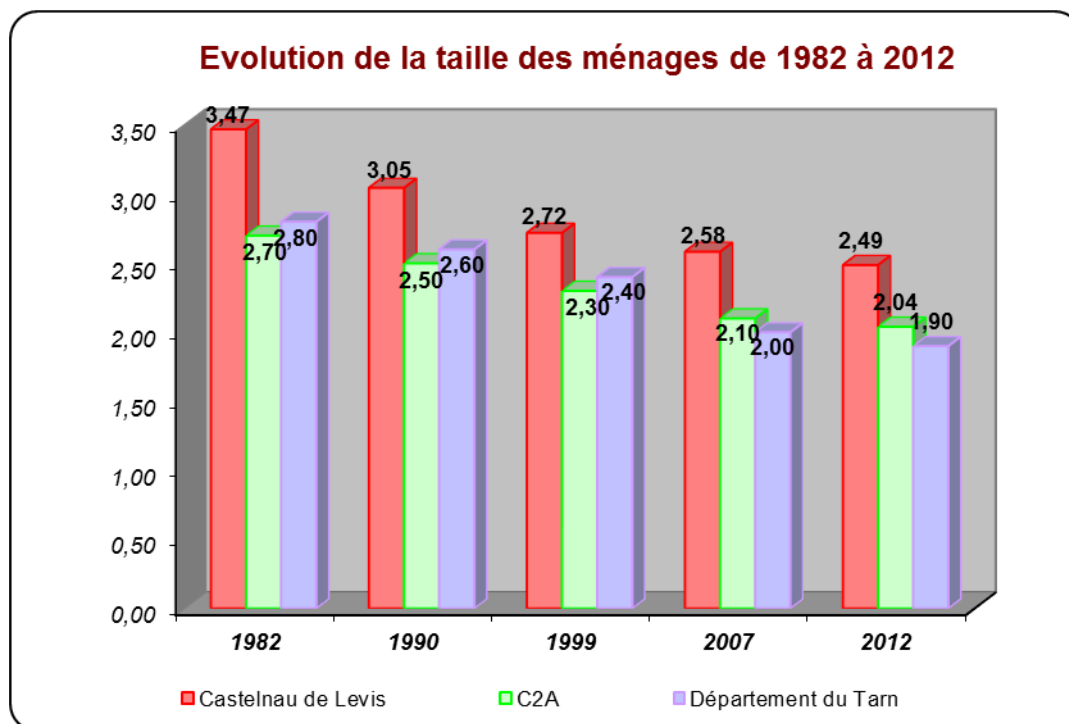
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

2012	Moins de 20 ans	Plus de 60 ans	Indice de jeunesse
Castelnau de Lévis	23,52%	30,51%	0,77
C2A	21,83%	29,15%	0,75
Département du Tarn	22,40%	29,62%	0,76

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans sur la part des plus de 60 ans), reflète un contexte qui reste assez jeune malgré la présence de la maison de retraite: la part des moins de 20 ans représente près du quart de la population communale et celle des plus de 60 ans en représente un peu plus de 30%.

Notons que l'indice de jeunesse est équivalent à celui de la C2A et du département.

3.4. UNE TAILLE DES MENAGES EN BAISSSE



Le graphique montre une baisse de la taille des ménages que ce soit au niveau communal, communautaire mais également départemental. En 2015, on estime que la taille des ménages est d'environ 2,4 personnes par foyer.

Cette tendance correspond à un phénomène de desserrement des ménages que l'on retrouve à l'échelle nationale.

Néanmoins on constate que le nombre de personne par foyer reste élevé à Castelnaud de Lévis ce qui s'explique par l'accueil de foyers avec des enfants.

La taille des ménages devrait poursuivre cette baisse et se stabiliser à 2,3 personnes par foyer à l'horizon 2020.

Synthèse

La population de Castelnaud de Lévis connaît une croissance démographique régulière de 10 habitants par an.

La population a tendance à vieillir.

La taille des ménages diminue à 2,4 personnes par foyer.

4. LE CONTEXTE SOCIO ECONOMIQUE

4.1. LE CHOMAGE : UN TAUX FAIBLE ET EN BAISS

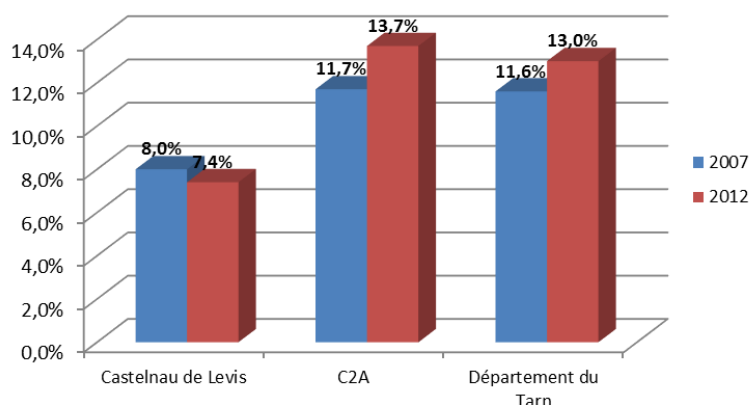
Le taux de chômage est plus faible à Castelnau de Lévis qu'à l'échelle intercommunale et départementale.

La commune comptait moins de 8% de taux de chômage en 2009.

La population qui s'installe à Castelnau de Lévis est active.

En 2012 on comptait 49 demandeurs d'emploi sur la commune : 22 hommes et 27 femmes.

Evolution du taux de chômage

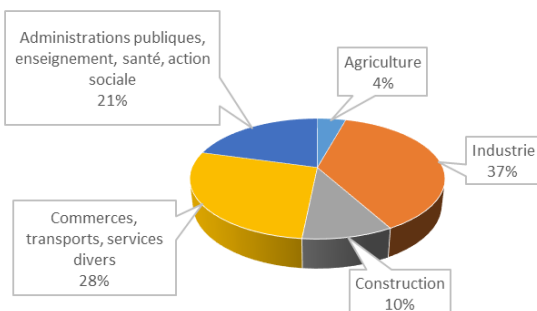


Le contexte économique ne s'est pas amélioré depuis 2012 et devrait se traduire par une hausse du taux de chômage.

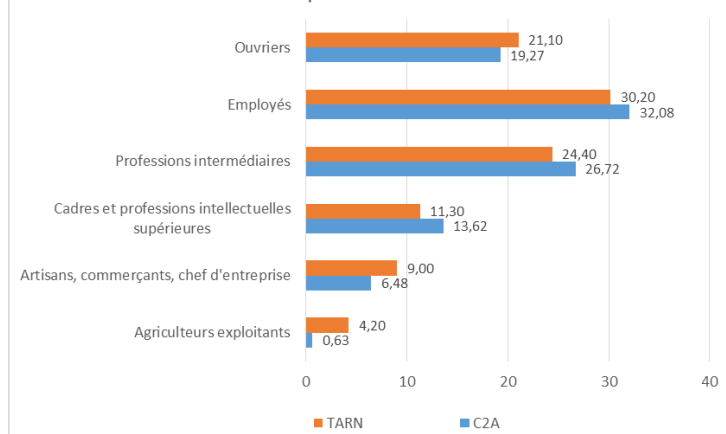
4.2. L'EMPLOI ET LES SECTEURS D'ACTIVITES

Le contexte intercommunal de l'emploi est dominé par les employés et les professions intermédiaires. Viennent ensuite les ouvriers, signe d'une activité industrielle bien représentée, néanmoins elle diminue.

Part des actifs selon le secteur d'activité



Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle en %

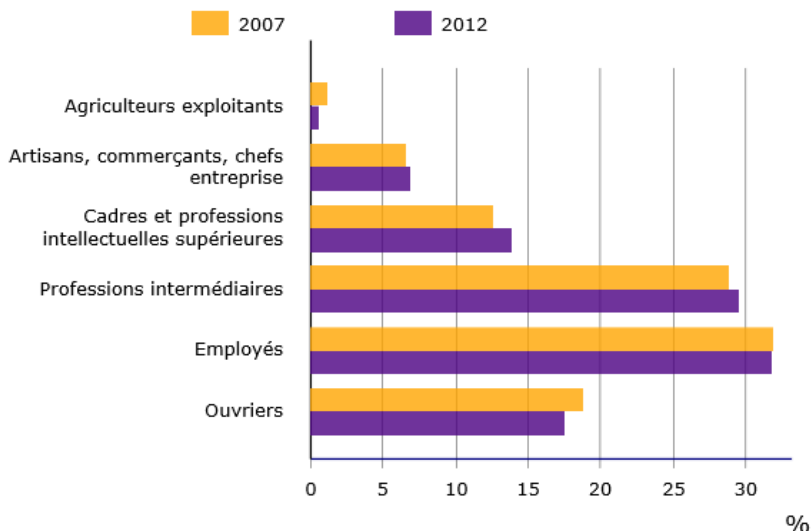


L'industrie est le secteur d'activité le mieux représenté avec 37% des actifs, puis le commerce et l'artisanat avec 28% et l'administration avec 21% des actifs.

Emplois par catégorie socioprofessionnelle

L'agriculture connaît une baisse d'actif importante, alors que les cadres sont en forte augmentation.

Les cadres et professions intermédiaires sont en augmentation alors que la part des ouvriers diminue.



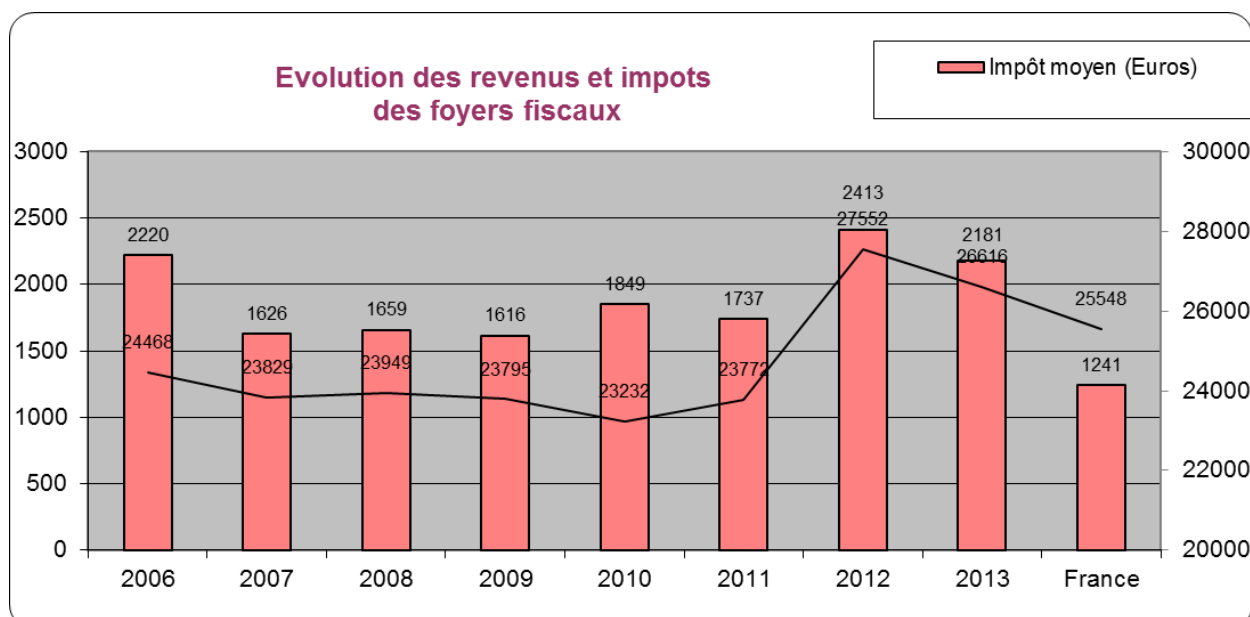
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail.

Le statut de salarié est dominant avec plus de 80 % des actifs ayant un emploi. Notons que plus de 20% des emplois salariés sont à temps partiel et que les femmes ne sont que 31,7% à avoir un statut non salarié.

	Nombre	%	dont temps partiel %	dont femmes %
Ensemble	594	100	18,4	49,3
Salariés	478	80,4	20,7	53,5
Non-salariés	116	19,6	9,2	31,7

4.3. LE NIVEAU DE RESSOURCES DES MENAGES

Le revenu des foyers fiscaux a baissé en 2013. Le montant de l'impôt sur le revenu moyen des ménages imposés est de 2181 € à Castelnau de Lévis contre 1241 pour la moyenne Française.



La population de Castelnau de Lévis comporte des revenus supérieurs à la moyenne nationale.

Synthèse :

Le taux de chômage faible, reflète un contexte économique dynamique.

Les revenus des foyers fiscaux sont élevés.

Toutefois, ces chiffres restent très généraux et l'analyse plus fine du contexte économique local qui suit permet de déterminer avec plus de précision la dynamique du territoire.

5. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

5.1. LE BASSIN D'EMPLOI

Le relevé des trajets domicile/travail ci-contre montre que 18,3% des actifs de Castelnau de Lévis travaillent sur place.

Ce chiffre est pratiquement stable en nombre, mais en proportion il est en baisse, au bénéfice de communes situées dans une autre région.

Cela signifie que de plus en plus d'actifs ont choisi d'habiter à Castelnau de Lévis et de travailler dans les communes environnantes. Le plus gros employeur sur le territoire communal est la maison de retraite avec près de 50 salariés.

L'agglomération Albigeoise joue un rôle important dans l'emploi local.

	2007	%	2012	%
Ensemble	629	100	614	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	115	18,3	113	18,4
dans une commune autre que la commune de résidence	514	81,7	501	81,6
située dans le département de résidence	479	76,2	453	73,7
située dans un autre département de la région de résidence	28	4,4	32	5,2
située dans une autre région en France métropolitaine	7	1,1	15	2,4
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0	1	0,2

Notons également l'influence de l'agglomération Toulousaine avec 32 actifs qui travaillent hors du Tarn en 2012.

Cela signifie que les trajets domicile travaillent sont importants à prendre en compte.

	2007	2012
Nombre d'emplois dans la zone	244	239
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	629	614
Indicateur de concentration d'emploi	38,7	38,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	54,4%	51,6%

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Sur Castelnau de Lévis l'indicateur de concentration d'emploi est faible, il y a deux fois moins d'emploi dans la zone que d'actifs ayant un emploi.

Les emplois sont néanmoins proches de Castelnau de Lévis, ce qui confirme que Castelnau est attractive en termes de lieu de résidence.

Le développement de l'emploi est important pour le territoire afin de limiter les déplacements domicile/travail.

5.2. LES COMMERCES, LES SERVICES ET LES ACTIVITES ARTISANALES

On note la présence de :

- 5 commerces de proximité et 3 points de vente de produits agricoles
- 23 artisans et entreprises de services sont présents sur la commune
- 4 professionnels de santé

Notons que la commune porte un projet d'épicerie dans le village et qu'un pôle médical est projeté à proximité de la maison de retraite.

La commune compte une zone d'activité dans le secteur de Jussens, non viabilisé avec des surfaces surdimensionnées. En effet les surfaces libres classées en zone NAX au POS sont de 8,6 ha.

5.3. L'ACTIVITE TOURISTIQUE

L'activité touristique est bien représentée avec la présence :

- Un hôtel de 8 chambres classé ***
- 6 chambres d'hôtes sur 3 sites
- 6 gîtes ruraux sur 5 sites

Les activités sportives et de loisirs sont nombreuses :

- Un Ball Trap est présent au Nord de la commune
- Un terrain de moto-cross et 2 terrains de tennis sont localisés au nord du village
- Le chemin de randonnée de Fonfrège est identifié au Plan départemental des itinéraires de petite randonnée. Une liaison avec le GR 36 existe mais n'est plus entretenue. Ils sont repérés sur la carte des intérêts naturels et culturels.

5.4. L'ACTIVITE INDUSTRIELLE

Une seule activité industrielle est présente sur la commune, il s'agit de la Casse automobile située à l'Est de la commune. Elle bénéficie du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

5.5. L'ACTIVITE AGRICOLE

Cf diagnostic foncier agricole et rural en annexe.

Synthèse

La maison de retraite constitue un pôle d'emploi important sur la commune.

Le tissu artisanal et commercial est bien représenté sur la commune.

L'influence de l'agglomération Albigeoise permet de maintenir l'attractivité de Castelnau de Lévis.

Une zone d'activité à recalibrer en fonction des besoins de développement de l'artisanat.

6. LE LOGEMENT

6.1. EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS, PAR CATEGORIE

Castelnau de Lévis comptait 681 logements en 2012, dont 39 logements vacants, ce qui est faible. Cela laisse supposer que la rénovation du bâti laisse pas ou peu de possibilités d'accueil dans le bâti ancien.

Les logements de la maison de retraite ne sont pas comptabilisés dans les logements.

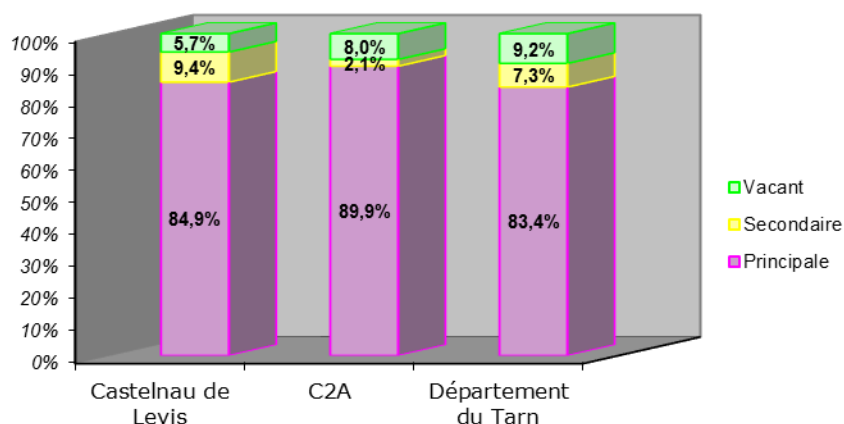
Notons que l'OPAH réalisée entre 2010 et 2014 a permis de rénover 6 logements sur Castelnau de Lévis (uniquement de propriétaires occupants).

	2007	2012	en nb 2007 > 2012	en % 2007 > 2012
Résidence principale	549	581	+ 32	+6%
Résidence secondaire	65	64	- 1	-+2%
Logements vacants	29	39	+ 10	+34%
Total	643	684	+ 41	+6%

Le taux de résidences secondaires et occasionnelles de la commune est faible. Près de 85% des logements sont des résidences principales.

Les données communautaires et départementales montrent un contexte différent avec moins de résidences secondaires.

Les catégories de logements en 2012



6.2. RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

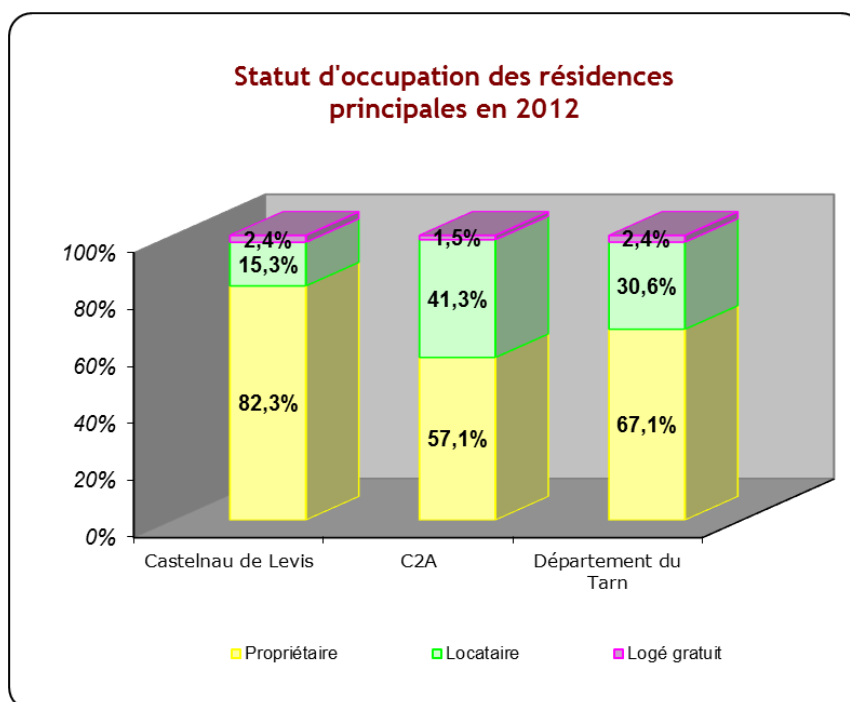
	2007	2012	Evolution en nb 2007 > 2012	Evolution en % 2007> 2012
Propriétaire	447	478	+ 31	+7%
Locataire	88	89	+ 1	+1%
Logé gratuit	14	14	0	0%

Castelnau de Lévis a connu une hausse importante du nombre de propriétaire qui correspond sensiblement à la création de nouveau logement.

La commune disposait en 2009 d'un taux de logements locatifs assez faible avec 15,3% soit 86 logements loués. Le taux est nettement inférieur aux moyennes communautaires et départementales.

La commune ne compte que 10 Habitations à Loyer Modéré (HLM). La commune a néanmoins prévu de réhabiliter un immeuble qui permettra la création de 6 nouveaux logements conformément aux objectifs du PLH.

Développer l'offre en logements locatifs est un enjeu important, en matière de mixité sociale car cela permet d'assurer un renouvellement régulier de la population.



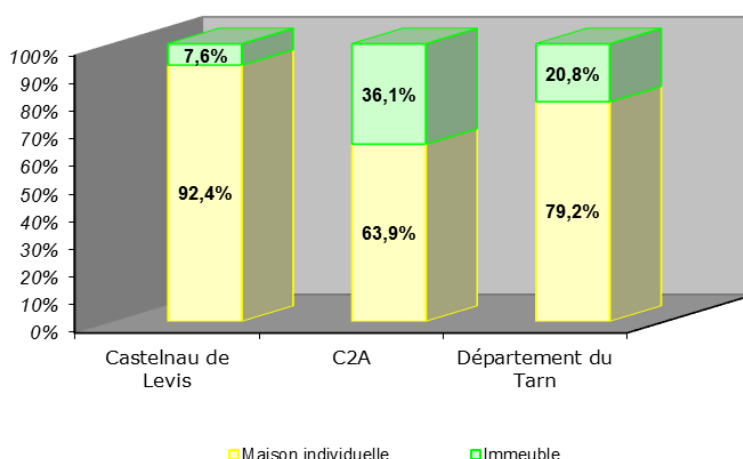
Par ailleurs, le locatif constitue souvent un tremplin pour l'accession à la propriété.

6.3. LE TYPE DE LOGEMENTS ET L'AGE DE L'HABITAT

	2007	2012	Evolution en nb 2007 > 2012	Evolution en % 2007 > 2012
Maison individuelle	606	604	- 2	+0%
Immeuble collectif	37	50	+ 13	+35%

Le parc de logement de la commune est composé en grande majorité de maisons individuelles. Moins de 10% des logements sont collectifs. Néanmoins, on observe une hausse importante des logements collectifs entre 2007 et 2012. Cette augmentation est liée à un fractionnement de certains immeubles en logement de taille plus réduit.

Type de logement en 2012

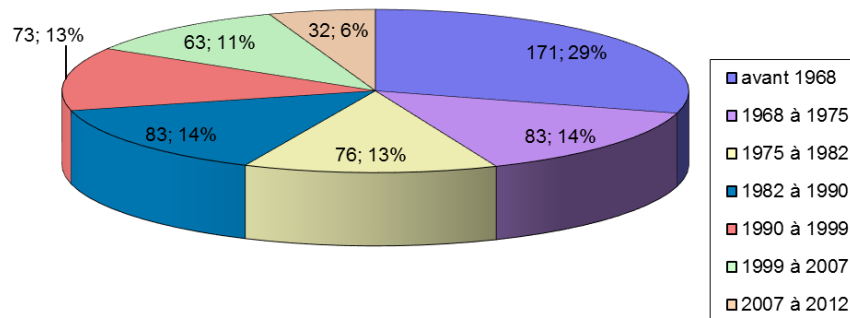


Les données communautaires et du département montrent des taux de logements collectifs nettement supérieurs.

Castelnau de Lévis conserve, en termes de typologie de l'habitat, les caractéristiques d'une commune rurale.

Le parc des résidences principales est constitué à près de 30% d'habitations construites avant 1968 mais la proportion de constructions récentes (construites entre 1999 et 2012) représente 17% des constructions.

Age des résidences principales



On constate une diminution de moitié de création de résidences principales par an entre les années 1970 et les années 2010.

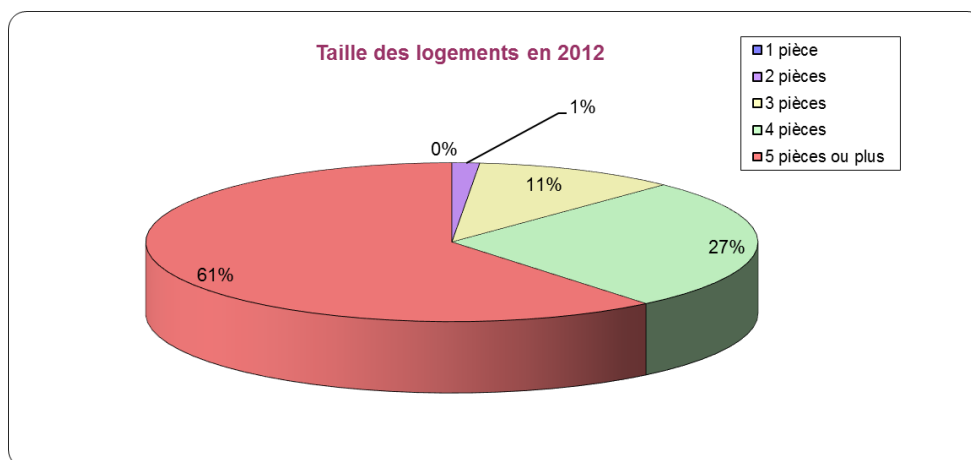
	avant 1968	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Nombre de logement	171	83	76	83	73	63	32
Nombre de logement par an		12	11	10	8	8	6

La taille des logements est en augmentation :

	2007	2012	Evolution en nb 2007 > 2012	Evolution en % 2007> 2012
Ensemble	549	581	+ 32	5,8%
1 pièce	0	7	+ 7	
2 pièces	8	11	3	37,5%
3 pièces	59	58	- 1	-1,7%
4 pièces	148	164	+ 16	10,8%
5 pièces ou plus	335	340	+ 5	1,5%

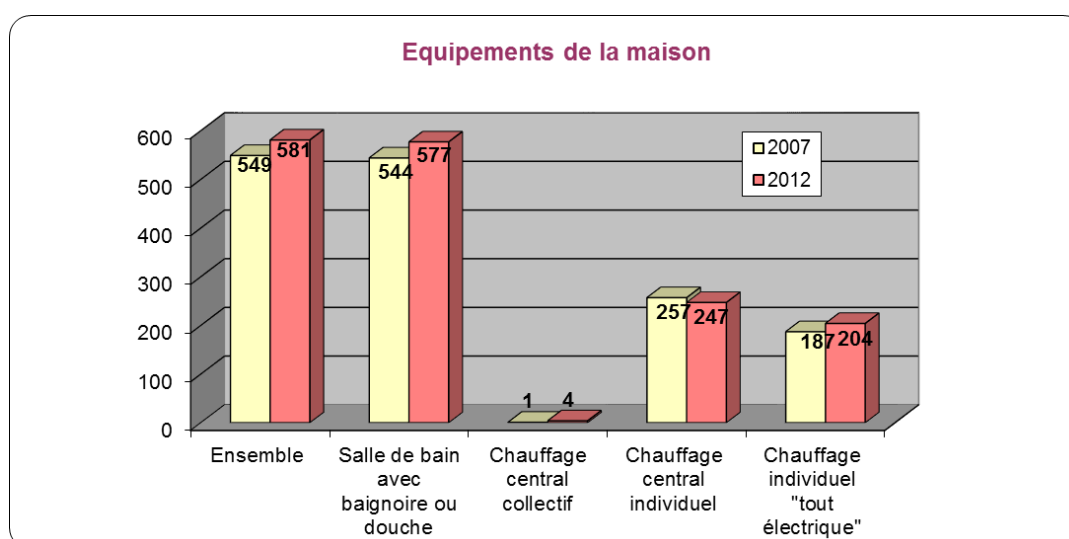
Les logements de type 5 ou plus sont les plus nombreux.

Les petits logements T2 ou T3 sont faiblement représentés.

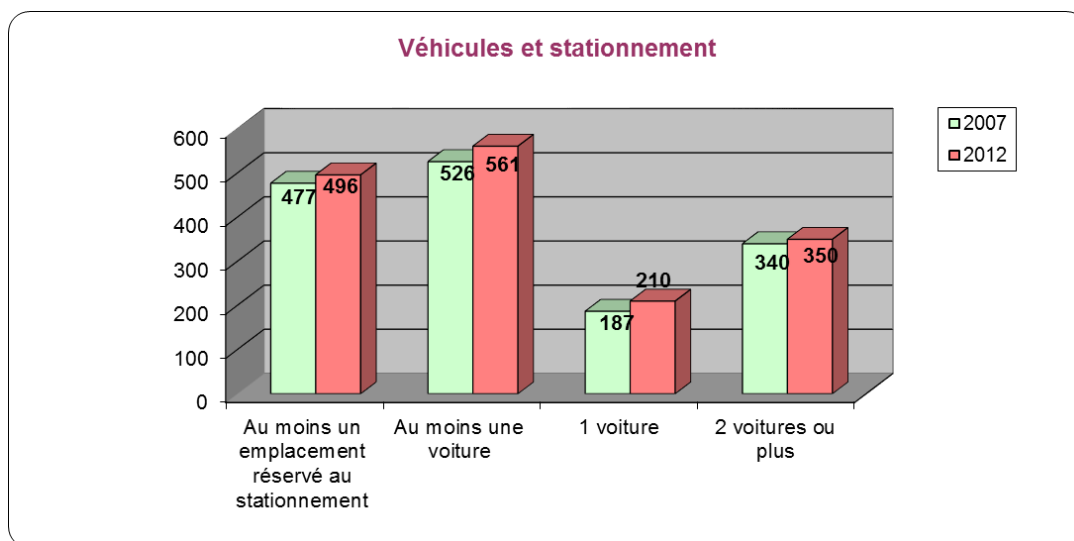


6.4. LES EQUIPEMENTS DE L'HABITATION

On note une augmentation des chauffages tout électrique. La quasi-totalité des logements disposent de sanitaires.



La quasi-totalité des 581 foyers disposent d'un véhicule automobile. Plus de la moitié des foyers disposent de 2 voitures ou plus. Ce chiffre est en forte augmentation.

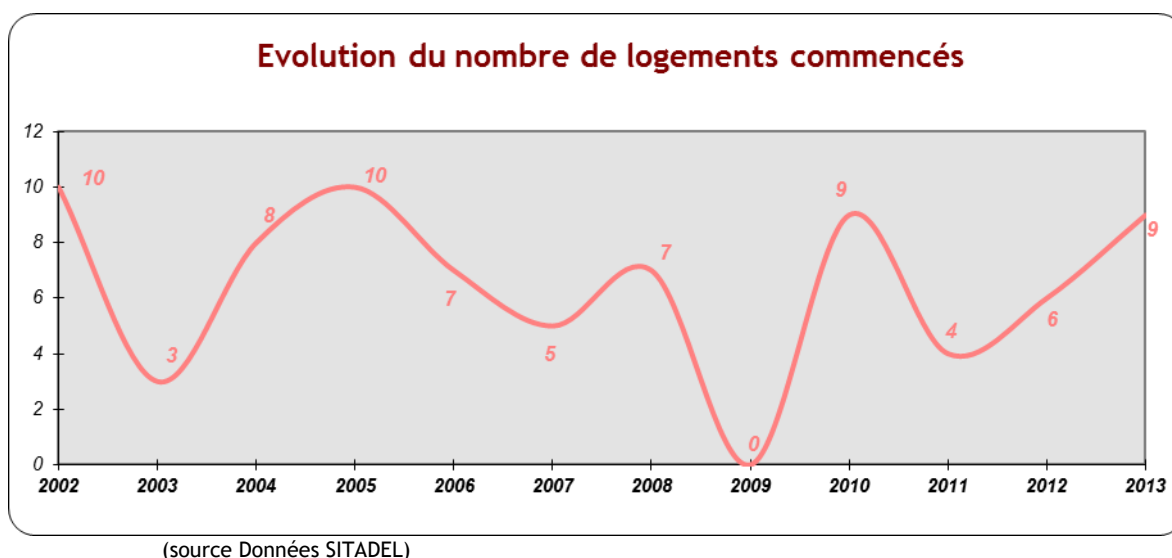


L'arrivée de jeunes ménages sur le territoire a contribué à augmenter l'utilisation de l'automobile.

85 foyers ne disposent pas d'espaces de stationnement. 55 foyers ne disposent pas de véhicules automobiles.

6.5. LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LES REHABILITATIONS

La moyenne des logements commencés est de 6,5 par an mais le rythme est assez inégal. 78 le nombre constructions nouvelles en 12 ans.



Ces nouvelles constructions se sont en grande partie implantées dans les zones NB du POS en habitat diffus.

Vu le faible nombre de logements vacants, le potentiel d'accueil n'est pas significatif.

On constate qu'avec un rythme de construction soutenu, l'accroissement de population est limité. Ce constat s'explique par une perte de population par le phénomène de desserrement des ménages :

- vieillessement de la population (effet lotissements des années 70-80 qui se dépeuplent)
- décohabitation (séparations...)

Ce constat explique un nombre de personne par foyer en baisse constante. On estime à 50 personnes le nombre d'habitants que va perdre la commune par ce phénomène sur les 10 prochaines années.

Synthèse

Castelnau de Lévis présente les caractéristiques d'une commune péri urbaine avec un parc de logements majoritairement récent et de nombreuses maisons individuelles.

La vacance est faible et laisse peu de possibilités d'accueil dans le parc de logements anciens.

Par ailleurs, elle possède un taux de logements locatifs assez faible, qu'elle devra conforter.

En effet, la dynamique locative est importante car elle permet à la commune de renouveler la population et de favoriser la mixité sociale en diversifiant l'offre en logements.

7. LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES

7.1. EQUIPEMENTS A LA POPULATION

Castelnau de Lévis dispose de nombreux équipements :

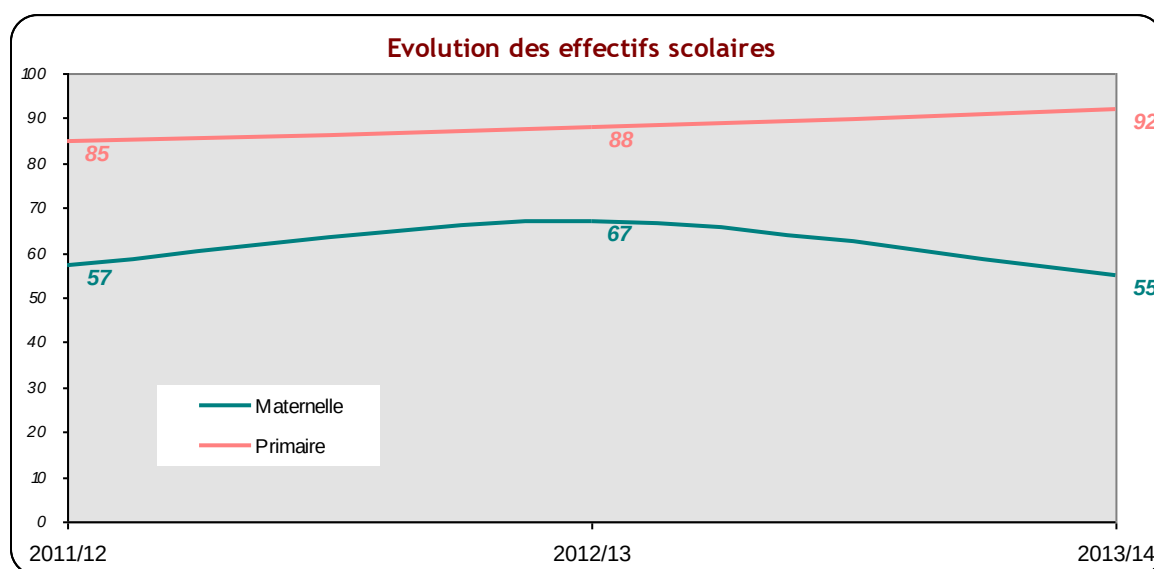
- la mairie
- 1 relais postal
- 1 salle polyvalente au nord du village (capacité: 700 personnes)
- 1 terrain de moto-cross au nord du village
- 2 terrains de tennis au nord du village
- 1 Ball trap au Nord de la commune
- 2 Terrains de sport au sud du village
- 1 maison pour tous au centre du village
- 1 bibliothèque au centre du village

Les équipements communaux sont importants.

7.2. ENSEIGNEMENT ET PETITE ENFANCE

La commune de Castelnau de Lévis dispose d'une école maternelle et élémentaire composée de 6 classes pour environ 150 élèves. La cantine est assurée sur place. Une garderie périscolaire est également en place. Les effectifs sont en baisse pour les maternelles. Notons que 22 élèves sont issues de communes voisines (15% des élèves) ce qui permet de maintenir les effectifs.

Afin de maintenir les effectifs scolaires le renouvellement de la population doit être assuré. Les effectifs de l'école dépendent de l'arrivée de jeunes ménages sur la commune. La présence de logements locatifs est également un outil efficace pour accueillir de jeunes ménages et renouveler la population de la commune. Cela permet notamment de stabiliser les effectifs scolaires.



Les élèves vont ensuite au collège J. Jaurès puis au lycée L. Rascol d'Albi. Le transport scolaire est assuré par le Conseil Général. Le règlement départemental des transports prévoit

que le transport scolaire est assuré en dehors des 3km entre le lieu d'habitation et l'établissement scolaire.

Un Centre de Loisirs Sans Hébergement est en place sur Marssac en période de vacances scolaires.

7.3. EQUIPEMENTS TOURISTIQUES

L'office de Tourisme d'Albi assure la promotion du tourisme et son développement. Le développement du tourisme passe par l'attractivité environnementale et culturelle du territoire communal. La présence d'activités de pleine nature est également importante pour le tourisme. Cf chapitre sur l'activité touristique.

7.4. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

-Le transport automobile :

Plusieurs routes départementales traversent le territoire communal (cf carte de la voirie):

- la RD 600, réseau de 1ère catégorie en limite Nord-Est de la commune
- la RD 1, réseau de 2ème catégorie et 3ème catégorie,
- la RD18, réseau de 3ème catégorie,
- la RD 102, réseau de 3ème catégorie,
- la RD 33, réseau de 3ème catégorie.

En ce qui concerne les accès et dans un intérêt sécuritaire, le nombre des accès directs sur les voies publiques départementales est à limiter.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur les voies secondaires.

Hors agglomération, trois cas sont à prendre en compte :

- Réseau de catégorie 1 (exemple RD 600): tout nouvel accès sera interdit.
- Réseau de catégorie 2 :
 - largeur de la voie > à 6,00 mètres et si fort trafic : la règle de la catégorie 1 s'applique,
 - largeur de la voie < à 6,00 mètres : préconiser le regroupement des accès.
- Réseau de catégorie 3 : hors zone urbanisée, le regroupement des accès sera favorisé.

En ce qui concerne les transports, le règlement départemental des transports prévoit une prise en charge des élèves en dehors des 3 kilomètres de distance entre le domicile et l'établissement scolaire. De fait, les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation devront, soit être incluses dans ces 3 km, soit être déjà desservies par un service de transport scolaire.

Ceci impose aux communes de veiller aux aménagements de cheminements piétonniers et cyclables sécurisés dans un rayon de 3 km des futures zones urbaines.

Pour ce qui est des lignes régulières, tous les développements urbains aux abords de lignes existantes doivent inclure l'aménagement d'un arrêt de bus répondant aux règles en vigueur.

Seul le RD600 a fait l'objet de comptages routier, il en ressort un trafic moyen d'environ 4000 véhicules/jour. La RD 1 (hors agglomération) et la RD 18 sont considérés comme des routes dangereuse (source : diagnostic PDU).



Les voies communales sont de faible gabarit. Castelnau de Lévis compte sur son territoire 16,68 km de voirie départementale et 41,42 km de voirie communale et de chemins ruraux revêtus.

Une aire de covoiturage est en place au bord de la rocade au séquestre.

-Le transport en bus:

La commune comporte 7 arrêts de bus sur son territoire dont 5 sur la ligne de bus A1 (Castelnau -Albi) qui compte 10 allers-retours quotidiens du lundi au vendredi.

3 abribus sont présents en dehors du village :

- Le Touat
- Le Cammas
- Puech Armand au Carrefour de RD1 et RD18

Une connexion au réseau Tarn Bus est également présente depuis la gare d'Albi avec les lignes :

- 707 Albi-Cordes
- 709 Albi-Saint Sulpice par A68
- 702 Albi-Saint Sulpice par RN88
- 712 Albi-Gaillac par A68
- 705 Albi-Graulhet-Lavaur
- 703 Albi-Réalmont-Castres
- 708 Albi-Alban-Lacaune
- 711 et 701 Albi-Carmaux
- 706 et 716 Albi-Valence

-Le transport en TER :

Albi comporte 2 gares : Albi-Madelaine rive droite du Tarn plus facilement accessible depuis Castelnau de Lévis et la Gare Albi-Ville en rive gauche.

La gare d'Albi Ville est desservie par 5 lignes TER :

- 2 Toulouse-Albi-Carmaux
- 4 Albi-Gaillac-Figeac
- 912 Rodez-Albi
- 915 Millau-Albi
- 921 Montauban-Albi

La gare de Marssac est desservie par 2 lignes TER:

- 02 - Toulouse - Albi - Rodez
- 921 Montauban - Gaillac - Albi

-Le stationnement :

En matière de stationnement, les espaces de stationnement sont importants dans le village :

- Parking de la mairie : 28 places dont 2 places pour handicapés
- Parking de l'espace commerces : 31 places dont 2 places pour handicapés
- Parking latéral à la RD1 : 11 places dont 2 places pour handicapés

Dans le cadre de l'aménagement du centre ancien, deux zones de stationnements seront aménagées afin de permettre aux habitants de stationner plus facilement. Leur capacité n'est pas encore définie.

Il n'y a pas d'aire de covoiturage sur le village. Il n'y a pas non plus de stationnement des véhicules électriques ou hybride. Le stationnement des vélos n'est pas non plus matérialisé.

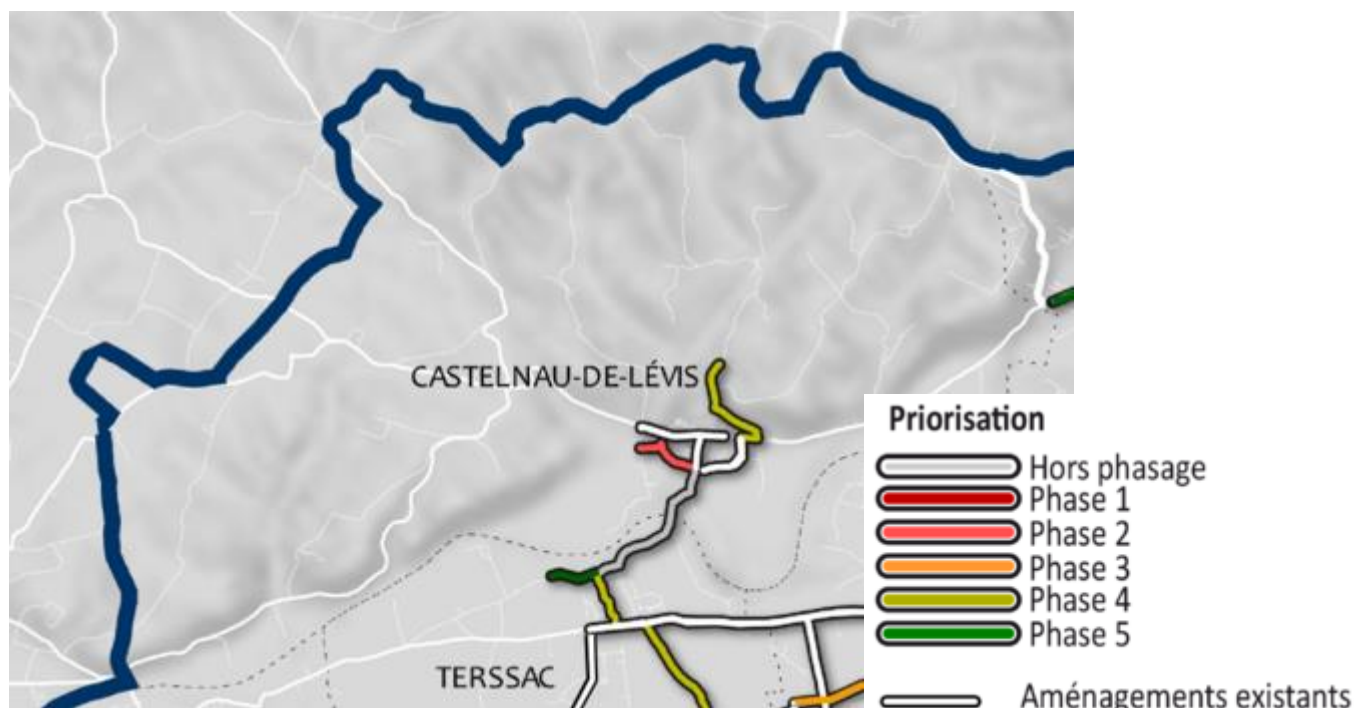
-Le transport à vélo :

Le 2 juillet 2013, le conseil communautaire a adopté le schéma directeur cyclable.

Les 5 orientations opérationnelles et prioritaires pour le schéma directeur cyclable :

1. Développer des axes forts interurbains :
2. Développer les continuités sur le territoire d'Albi (le long de la rocade, traversées nord/sud) avec la poursuite de la mise en œuvre du schéma directeur cyclable sur la commune ;
3. Développer des infrastructures de mobilité à vélo, internes aux communes (déplacements vers l'école, les équipements publics)
4. Développer des dispositifs de stationnement
5. S'assurer de la cohérence technique des aménagements sur le territoire communautaire.

Le phasage proposé pour la mise en œuvre du schéma directeur cyclable se décline en 5 niveaux de priorité qui permettront d'organiser le développement du réseau cyclable de façon cohérente et de planifier sur plusieurs années les investissements les plus importants.



Le lien avec Terressac n'est pas phasé. La traversée du Tarn est difficile en l'absence d'ouvrage d'art. Notons que la ceinture Sud Ouest du village est en phase 2 et que cette voie n'est actuellement urbanisée que du côté Nord.

7.5. AUTRES EQUIPEMENTS

La commune possède 1 cimetière à Castelnaud de Lévis de capacité suffisante.

7.6. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Plusieurs servitudes d'utilité publique sont présentes sur le territoire de Castelnau de Lévis, elles sont reportées en annexe :

PM1:

-Servitude relative au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral en date du 13/01/2009

Les zones d'aléa sont localisées sur la carte des servitudes en annexe.

-Servitude relative au PPR inondation du Tarn Aval approuvé en janvier 2015.

-Servitude relative au PPR effondrement des berges est approuvé en date du 14/11/2000.

AC1 :

2 Monuments Historiques sont inscrits et 1 classé :

-Ruines du château de Castelnau de Lévis : MH classé en date du 22 /11/1909

-Église Saint Barthélemy inscrite MH en date du 18/06/1927,

-Pigeonnier des Garrabets inscrit MH en date 01/08/2010

Ces édifices sont protégés par un périmètre de 500 m dans lequel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est prépondérant.

Notons que le Manoir de Lasborde (Albi) qui est inscrit MH depuis 1979 comporte un périmètre de 500 m qui débordé sur Castelnau de Lévis

AC2 :

2 Sites inscrits :

-village de Castelnau de Lévis

-Chapelle Sainte-Cécile du Carla, cimetière et couronne de cyprès

I4 :

Ligne électrique Très Haute Tension 225 kV NO1 Brens-Pelissier

PT1 :

Servitude de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques :

Albi-Mascabrières

PT2 :

Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles :

. Tonnac-Arbre de la Plaine

. Albi-Mascabrières

T5 :

Servitude aéronautique pour la protection de la circulation aérienne :

Aérodrome d'Albi-Le Séquestre

7.7.L'ELECTRICITE ET L'ECONOMIE NUMERIQUE

Toutes les habitations à titre de résidences principales de la commune sont desservies par le réseau électrique.

La commune n'est pas desservie, ni par la fibre optique ni par le wimax.

Le territoire communal est couvert par le Haut Débit :

-via le NRA (la centrale de Castelnau de Lévis qui propose du non dégroupé par 10 opérateurs). Le central U2C81 (81063U2C) est équipé pour l'ADSL2+ qui permet un débit théorique maximum de 20 Mbit/s en réception.

La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois a financé la construction de 11 NRA-ZO sur son territoire et envisage le passage à la fibre optique pour tous sur ses 17 communes.

Synthèse

La commune de Castelnau de Lévis dispose d'un niveau d'équipement publics et de services à la population important. Pour une offre plus complète, la population se tourne vers Albi.

Le maintien des équipements en particulier scolaire passe par un maintien des effectifs scolaires.

Les déplacements individuels sont prépondérants, malgré la présence de transport collectif sur le territoire.

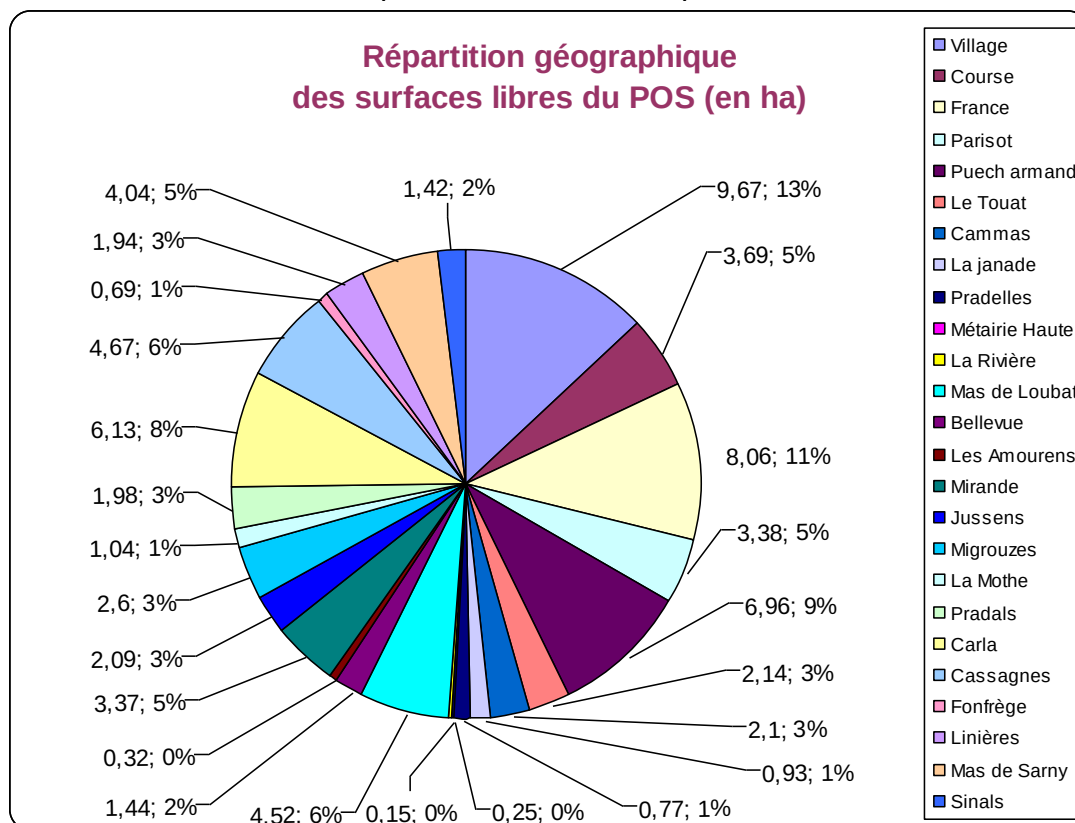
Les besoins en terme d'équipement sont liées aux nouvelles technologie et en particulier l'accès à internet.

8. LE BILAN DU POS

Le plan d'Occupation des Sols de Castelnaud de Lévis a été approuvé par la commune en date du 11/12/2001. Il ne permet pas de répondre aux besoins de la commune et aux exigences réglementaires des lois issues du Grenelle de l'environnement notamment.

8.1. LES SURFACES LIBRES DU POS

Les surfaces libres du POS représentent 74,35 ha réparties comme suit :

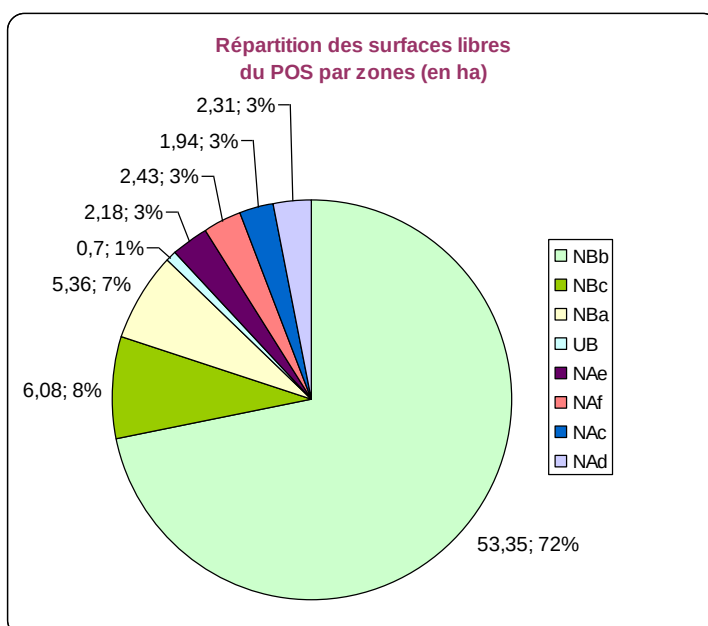


Les surfaces libres sont pour plus des $\frac{3}{4}$ des zones NB et sont situées en dehors du village.

Les surfaces libres de construction.

La localisation des surfaces libres du POS figure en annexe 7.

Elles apparaissent en hachures vertes.



8.2. LES SURFACES CONSOMMEES DEPUIS 2000

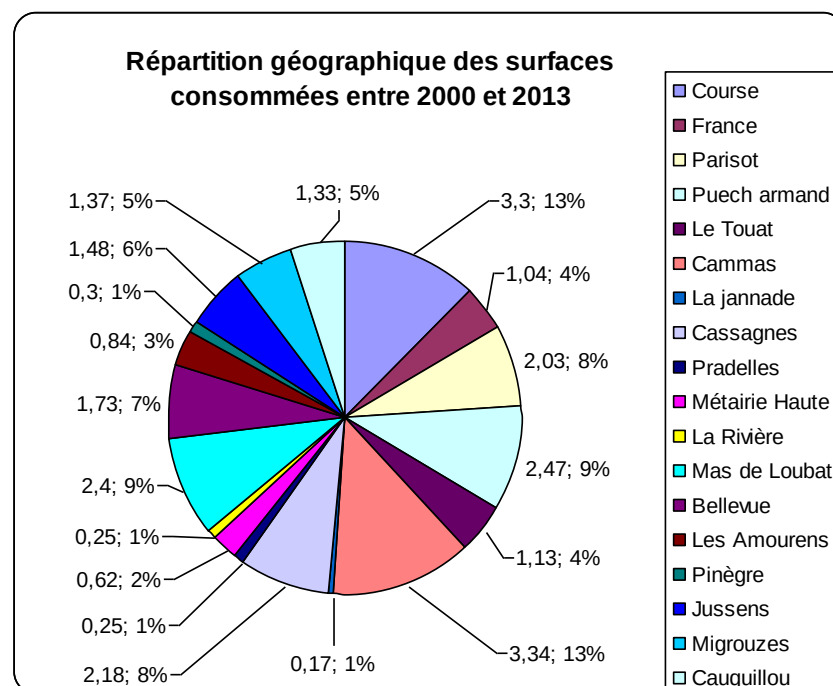
La quasi totalité des surfaces consommées par l'urbanisation s'est réalisée en habitat diffus en dehors du village. La surface consommée représente 26,23 ha entre 2000 et 2013 pour 93 logements soit une moyenne de 2820 m² par logement.

Elles apparaissent en hachures rouge sur les cartes en annexe 7.

L'essentiel du développement s'est opéré sur des zones NB.

Les secteurs qui se sont les plus développés sont le Cammas, Course, Puech Armand, Parisot, France, Cassagne, Bellevue, Mas de Loubat, Jussens, Migrouzes et Cauquillou

	nb de logement	classement au POS	surface en ha	surface moyenne /logement
Course	11	NBb	3,3	3000 m ²
France	5	NBb et NBc	1,04	2080 m ²
Parisot	9	NBa	2,03	2256 m ²
Puech armand	8	NBb	2,47	3088 m ²
Le Touat	3	NBb	1,13	3767 m ²
Cammass	11	NBb	3,34	3036 m ²
La jannade	1	NBb	0,17	1700 m ²
Cassagnes	6	NBb	2,18	3633 m ²
Pradelles	1	NBb	0,25	2500 m ²
Métairie Haute	2	NBb	0,62	3100 m ²
La Rivière	1	NBb	0,25	2500 m ²
Mas de Loubat	8	NBb	2,4	3000 m ²
Bellevue	6	NBb	1,73	2883 m ²
Les Amoureux	2	NBb	0,84	4200 m ²
Pinègre	1	NAX	0,3	3000 m ²
Jussens	7	NBa	1,48	2114 m ²
Migrouzes	6	NBa	1,37	2283 m ²
Cauquillou	5	UB, Nba et Nae	1,33	2660 m ²
Total	93		26,23	2820 m²



8.3. LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES URBANISES

La densification des espaces urbanisés concerne essentiellement le village de Castelnau et les zones d'habitat diffus. La méthode pour apprécier le potentiel consiste à réaliser un tampon de 20 m autour des habitations en place et de comptabiliser la surface disponible sur la parcelle cadastrée.

Seules les parcelles suivantes permettent une densification :

- 200 au sud du bourg
- 4 et 27 à Las Costo

- 268 et 315 à France
- 137 et 224 à Pradelles
- 140 à Courses
- 197 et 136 à Cammas
- 240 à Puech Armand

Le potentiel de densification permet la réalisation d'une dizaine de construction par redécoupage des propriétés bâties.

Synthèse

L'urbanisation récente est consommatrice d'espace : 2ha par an.

Le POS offre de nombreuses surfaces constructibles en habitat diffus.

Pour satisfaire aux exigences réglementaires (gestion économe de l'espace), une réduction importante des surfaces constructibles est nécessaire.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les thématiques abordées sont les suivantes (article R. 122-20 du code de l'environnement) :

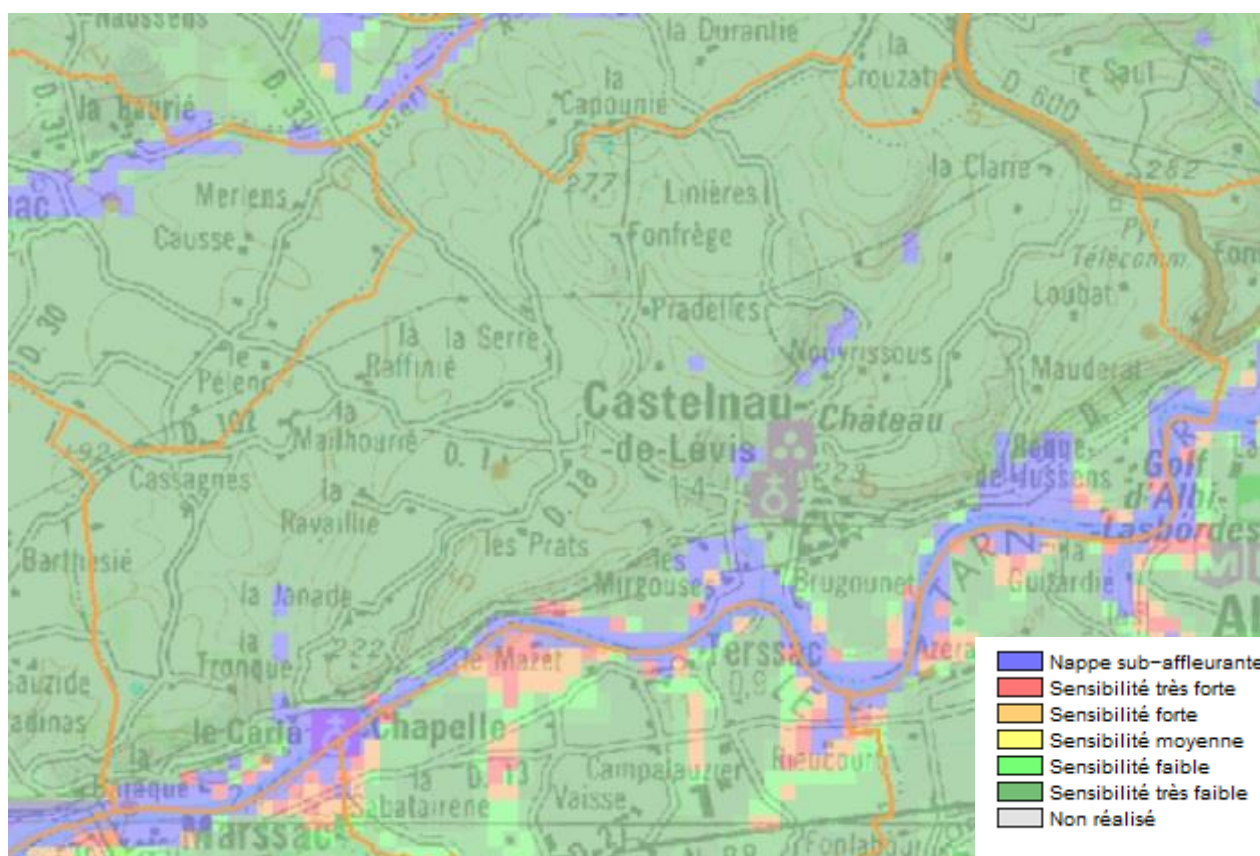
- la santé humaine,
- la diversité biologique, la faune, la flore,
- les sols, les eaux, l'air,
- le bruit,
- le climat,
- le patrimoine culturel, architectural et archéologique,
- les paysages.

1. LA SANTE HUMAINE

1.1 LES RISQUES NATURELS

1.1.1 Le risque d'inondation, de remontée de nappe et d'effondrement des berges

Les risques de remontée de nappe sont présents en particulier au Sud de la RD 1 aux abords du Tarn et dans les vallées secondaires. Sur le reste du territoire le risque est faible à très faible.

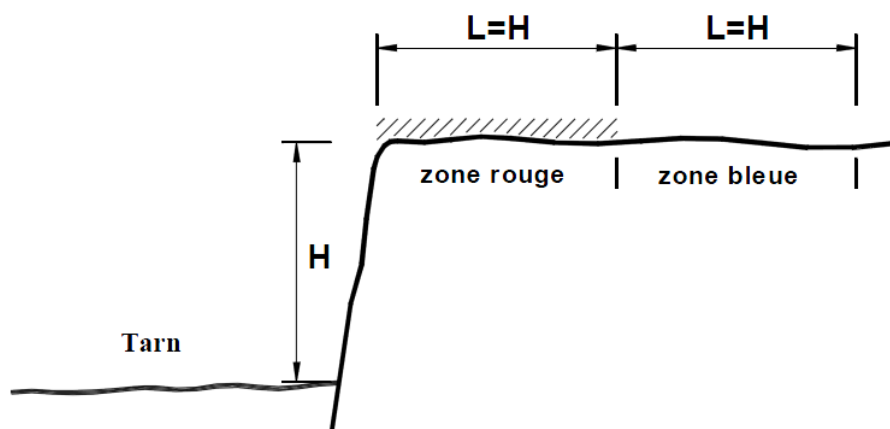


La commune est soumise à des risques d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Tarn approuvé en date du 18 Août 2015. L'étendue de la zone de crue figure sur la carte de synthèse en annexe.

Les berges du Tarn sont soumises aux risques d'effondrement qui fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques.

Le PPR indiquera donc deux types de zones :

- 1) une zone rouge d'aléa fort.
- 2) une zone bleue, de largeur égale à la zone rouge, correspondant aux secteurs qui ne sont pas directement exposés au risque mais où la construction et l'aménagement doivent être maîtrisés afin de ne pas contribuer à augmenter le risque en zone rouge.



Les zones rouges sont des zones d'interdictions et de prescriptions fortes. Les zones bleues sont des zones de prescriptions, où les interdictions sont moins nombreuses.

Plusieurs arrêtés de catastrophes naturels ont été pris sur la commune pour des coulées de boue et glissement de terrain.

Les routes sont également sensibles aux mouvements de sols. Sur le secteur de Mas de Sarny on observe un affaissement de la chaussée.

1.1.2 Le risque d'incendie

La commune n'est pas soumise à des risques de feux de forêts. Les boisements sont peu nombreux et éloignés des zones habitées.

Pour répondre aux exigences réglementaires (responsabilité du Maire), la défense incendie doit être constituée de points d'eau :

- poteau incendie avec débit de $60 \text{ m}^3/\text{h}$ sous un bar pendant deux heures (ces performances sont obtenues généralement sur des canalisations de diamètre supérieur à 100 mm) ;
- ou : réserve d'eau de 120 m^3 .

L'un ou l'autre de ces points d'eau doit être situé à moins de 200 m des bâtiments à défendre. Cette distance peut être portée à 400 m (ou le volume de la réserve réduit à 60 m^3) en cas de risque faible et isolé.

Les principaux secteurs habités de la commune sont équipés de dispositifs de lutte contre l'incendie. Le réseau AEP compte 9 poteaux d'incendie de diamètre 100 et 4 en diamètre 65 . 8 points d'aspiration sont recensés sur le Tarn et des retenues d'eau.

La localisation des points de défense incendie figure sur la carte de synthèse en annexe.

Secteurs	Localisation	Dispositif	Conformité	Couverture
Village	La Capelanie	1 borne poteau 100	conforme	bonne
Village	centre ancien	1 borne poteau 100	Non conforme	à renforcer
Village	La Mouline	1 borne poteau 100	Non-conforme	bonne
Village	Cité du port	1 borne poteau 100	conforme	bonne
Village	Maison de retraite	1 borne poteau 100	Non-conforme	bonne
	Motocross	1 borne poteau 65	Non-conforme	à renforcer
	Le Carla	1 borne poteau 65	Non-conforme	à renforcer
	Les Nouyrissous	1 borne poteau 100	conforme	bonne
	La Mouyssetie	1 borne poteau 100	conforme	bonne
	La Capounie	1 borne poteau 100	conforme	bonne
	Les Sablous	1 borne poteau 100	conforme	bonne
	Le Verdier	1 borne poteau 65	Non-conforme	
	La Clarié	1 point d'aspiration	conforme	bonne
	La Gaché	1 point d'aspiration	conforme	bonne
	La Ravailhe	1 point d'aspiration	conforme	bonne
	La Raffinié	1 point d'aspiration	conforme	bonne
	Saint Marty	1 point d'aspiration	conforme	bonne
	Mouderat	1 point d'aspiration	conforme	bonne
	Les Estradies	1 point d'aspiration	conforme	bonne
	Cassagnes	1 point d'aspiration	conforme	bonne
	Fonfrège	1 point d'aspiration	conforme	bonne
	Linières	1 borne poteau 65	Non-conforme	
	Linières	1 point d'aspiration	conforme	bonne
	Course	RAS		
	France	RAS		
	Parisot	RAS		
	Puech armand	RAS		
	Le Touat	RAS		
	Cammas	RAS		
	La Janade	RAS		
	Pradelles	RAS		
	Métairie Haute	RAS		
	La Rivière	RAS		
	Mas de Loubat	RAS		
	Bellevue	RAS		
	Les Amourens	RAS		
	Mirande	RAS		
	Jussens	RAS		
	Migrouzes	RAS		
	La Mothe	RAS		
	Pradals	RAS		
	Mas de Sarny	RAS		
	Sinals	RAS		

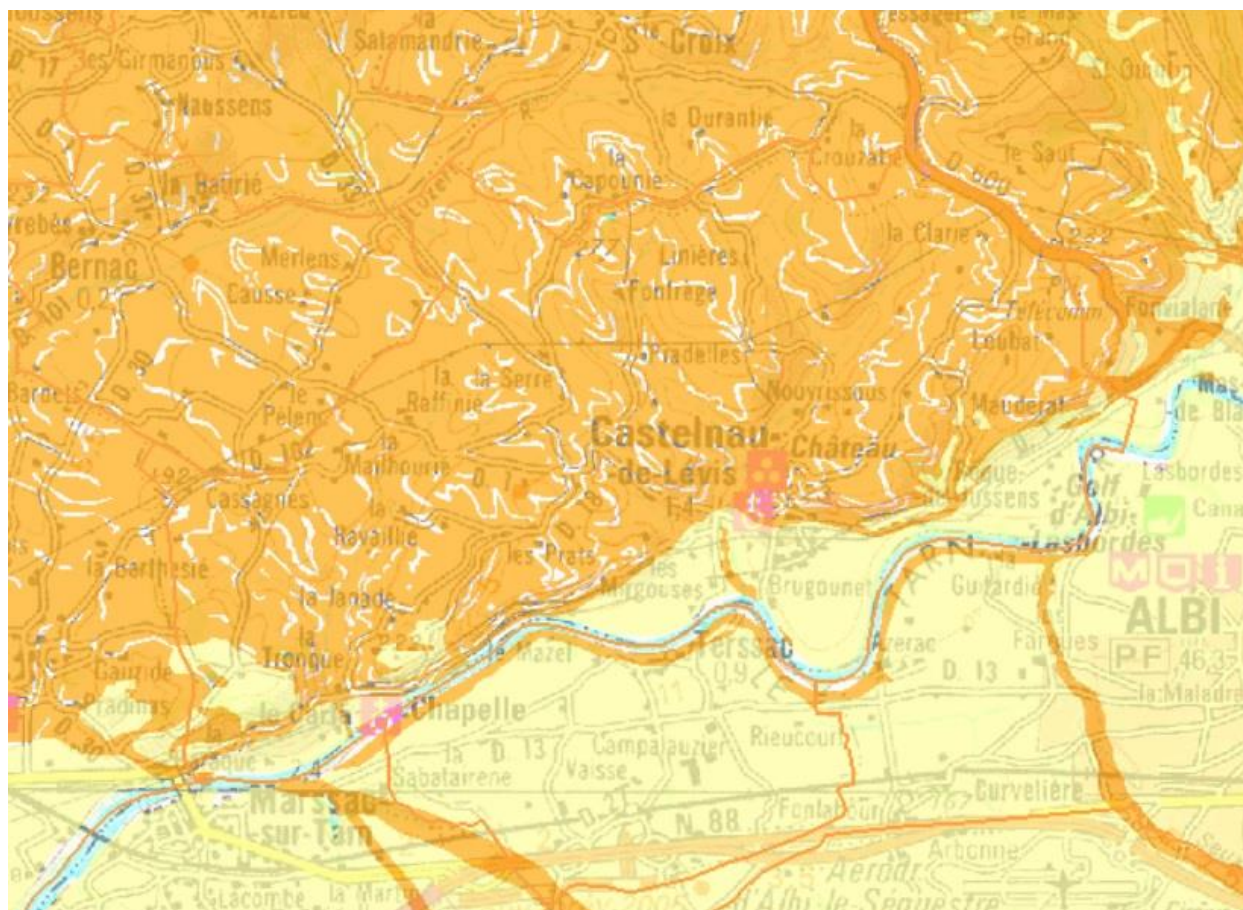
Seulement 2 bornes sont conformes sur le village.

A noter également que les voies desservant les constructions doivent permettre la circulation des engins de secours et de lutte contre les incendies.

1.1.3 Le risque lié au retrait et au gonflement de l'argile

Le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain a été approuvé en date du 13/01/2009.

La carte des aléas liés au retrait et au gonflement des argiles établit par le BRGM montre une sensibilité plus forte sur la partie centrale de la commune. Ce phénomène est lié à la présence d'argile en surface.



1.1.4 Le risque lié aux phénomènes météorologiques

Le risque de tempête et de vent est identifié sur le territoire.

1.1.5 Le risque sismique

Le zonage sismique français en vigueur à compter du 1er mai 2011 est défini dans les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement.

Ce zonage, reposant sur une analyse probabiliste de l'aléa, divise la France en 5 zones de sismicité :

- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte.

La commune est classée en zone de sismicité 1.

1.1.6 Le risque lié à l'instabilité des sols et aux cavités

Des risques de Mouvements de terrain (érosion des berges) sont identifiés en particulier au Sud du Village.

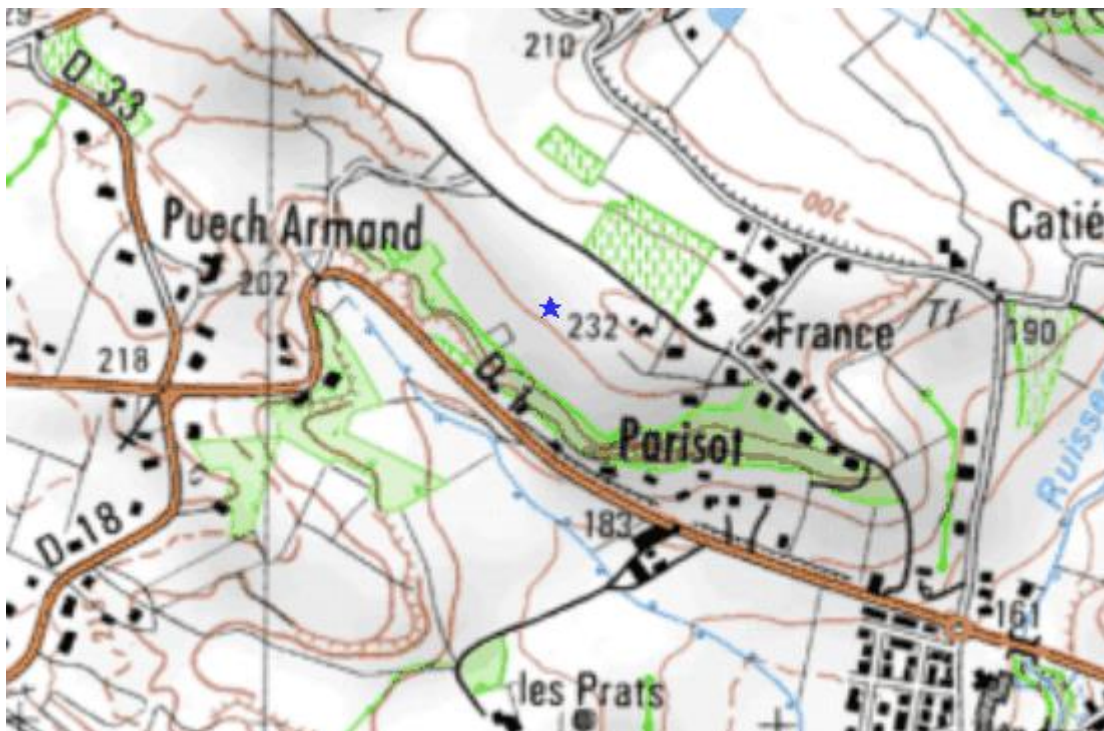
Carte des mouvements de terrains identifiés par le BRGM :



Erosion des berges



Carte des cavités souterraines identifiées par le BRGM :



Ouvrages civils

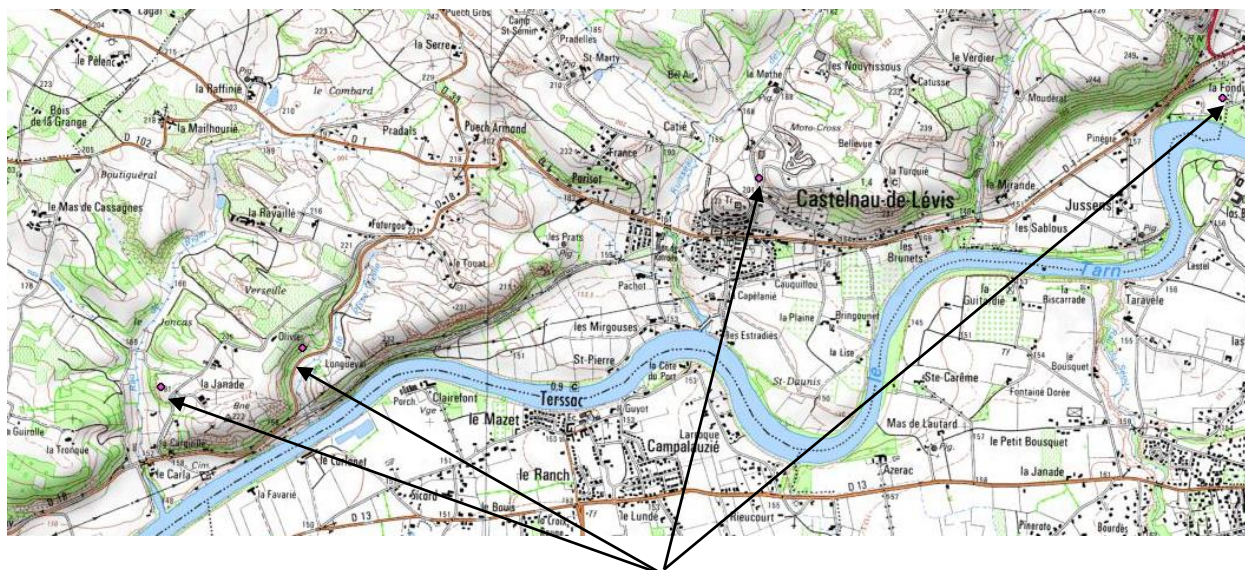


1.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

1.2.1. Risques industriels

Une seule activité industrielle est recensée (Cass auto).

4 carrières sont identifiées sur le territoire, mais elles sont toutes fermées (point rose):



Carrières fermées

Un seul site industriel est recensé (ancienne carrière).



1.2.2. Risques routiers

Le RD 600 est l'itinéraire le plus important, mais il n'est pas classé à grande circulation. Cette voie constitue le principal risque par rapport au transport de marchandises, mais il concerne un secteur non urbanisé.

Les RD 1 et RD 18 sont des itinéraires très fréquentés et dangereux. Un seul accident est identifié au niveau de l'église du Carla. Ils sont identifiés au PDU comme itinéraires dangereux.

Synthèse :

Les risques d'inondation, de remontée de nappe, de mouvement de terrain et d'effondrement des berges sont présents sur le territoire et doivent être pris en compte.

Les risques technologiques sont limités.

2 LA DIVERSITE BIOLOGIQUE : FAUNE ET FLORE

2.1. LES SITES NATURELS SENSIBLES ET PROTEGES

Il en existe de deux sortes :

- **Les ZNIEFF de type 1**, généralement de superficie restreinte, comportent la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables, caractéristiques du patrimoine national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des aménagements ou à des modifications du fonctionnement écologique du milieu.
- **Les ZNIEFF de type 2** constituent de grands ensembles naturels riches, composés d'habitats ou d'écosystèmes. Sur ces zones, il importe de respecter les grands équilibres biologiques. Elles peuvent inclure des milieux intermédiaires de valeur moindre, mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) constituent des éléments de connaissances des richesses et d'appréciation des enjeux.

La commune de Castelnau de Lévis est concernée par 2 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de Type 2 (2ème génération) :

-Plateau et escarpement de la Tronque (type I 2ème génération)

-Coteaux de Castelnau-de-Lévis, la Mirande et Pinègre (type I 2ème génération)

-Basse vallée du Tarn (type II 2ème génération)

L'inventaire de 2ème génération des ZNIEFF, actualisé et modernisé, est validé au niveau régional par le Conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN).

Les sites Natura 2000

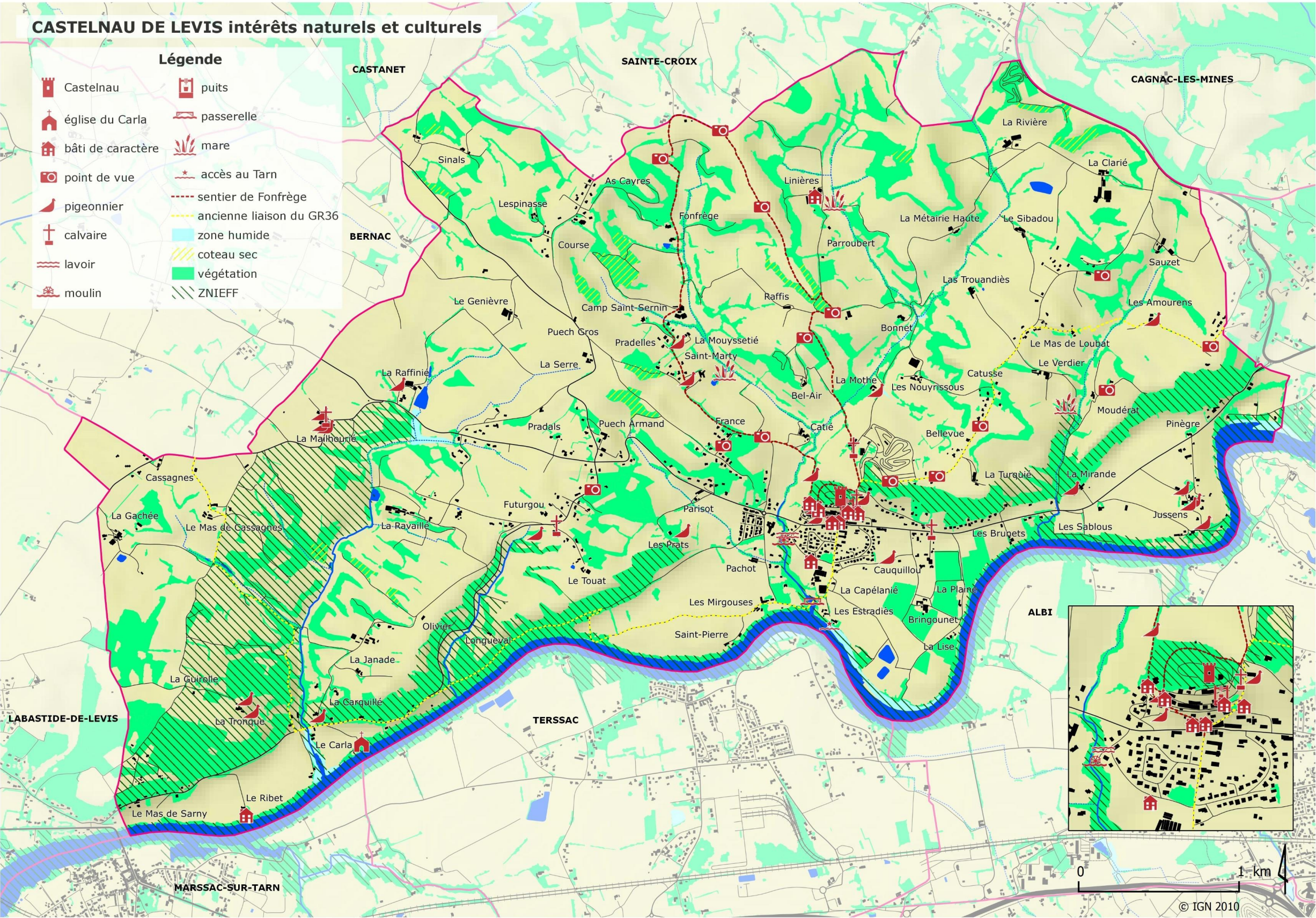
Le cadre réglementaire

En application de la convention adoptée lors du "Sommet de la Terre" de Rio de Janeiro en 1992, ratifiée par la France en 1996, le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union européenne. Plus précisément, il est de conserver ou rétablir les habitats et les espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire dans leur aire de répartition naturelle, notamment là où ils sont en danger de disparition, et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

Le réseau est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes dites "Oiseaux" (zones de protection spéciale, ZPS) et "Habitats" (sites d'intérêt communautaire, SIC), datant respectivement de 1979 et 1992.

La démarche consiste dans la mise en place de mesures de protection ou de gestion des zones concernées, en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et des particularités locales, en concertation avec les acteurs locaux intéressés, afin de contribuer au développement durable. Un document d'objectif (DOCOB) a permis de fixer les orientations de gestion et les moyens financiers d'accompagnement sur la ZPS.

La commune de Castelnau de Lévis n'est pas située à proximité d'un site Natura 2000, néanmoins, plusieurs sites d'inventaires sont présents sur le territoire et localisés sur la carte des intérêts naturels et culturels ci-contre.



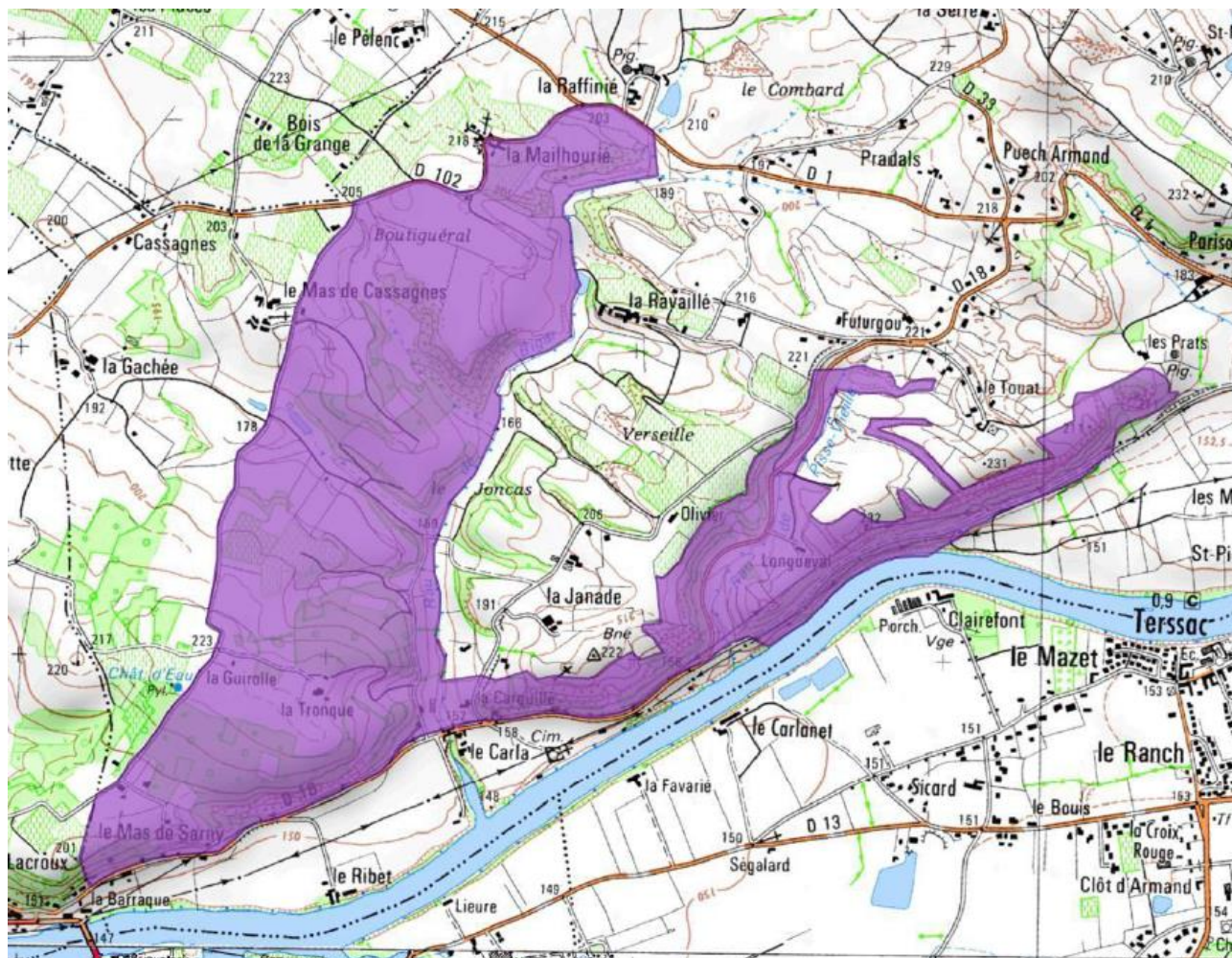
3.2.1. ZNIEFF de type I de nouvelle génération:

► Plateau et escarpement de la Tronque

Identifiant MNHN : 730010121

Identifiant régional : Z1PZ0588

Superficie (ha) : 238.91



• Milieux déterminants :

31.81 Fourrés médio-européens sur sol fertile	5 %
32 Fruticées sclérophylles	15 %
34.11 Pelouses médio-européennes sur débris rocheux	7 %
34.32 Pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides	7 %
34.33 Prairies calcaires subatlantiques très sèches	7 %
41.71 Chênaies blanches occidentales et communautés apparentées	10 %
62 Falaises continentales et rochers exposés	7 %

• Espèces déterminantes :

oiseaux

Autour des palombes
Pipit rousseline
Oedicnème criard
Bruant ortolan

Pie-grièche écorcheur

Alouette lulu

Héron bihoreau, Bihoreau gris
Hibou petit-duc, Petit-duc scops

Fauvette pitchou

flore vasculaire

Parmi les espèces déterminantes de flore, la majorité est liée aux pelouses et sols rocailloux; une bonne part de ces dernières est inscrite sur la liste rouge régionale plaine et/ou Massif central comme l'Aphyllanthe de Montpellier (*Aphyllanthes monspeliensis*), la Catananche bleue (*Catananche caerulea*), le Liseron des Cantabriques (*Convolvulus cantabrica*), le Chardon bleu (*Echinops ritro*), la Lavande à larges feuilles (*Lavandula latifolia*), la Germandrée des montagnes (*Teucrium montanum*) ou la Phalangère à fleurs de lis (*Anthericum liliago*).

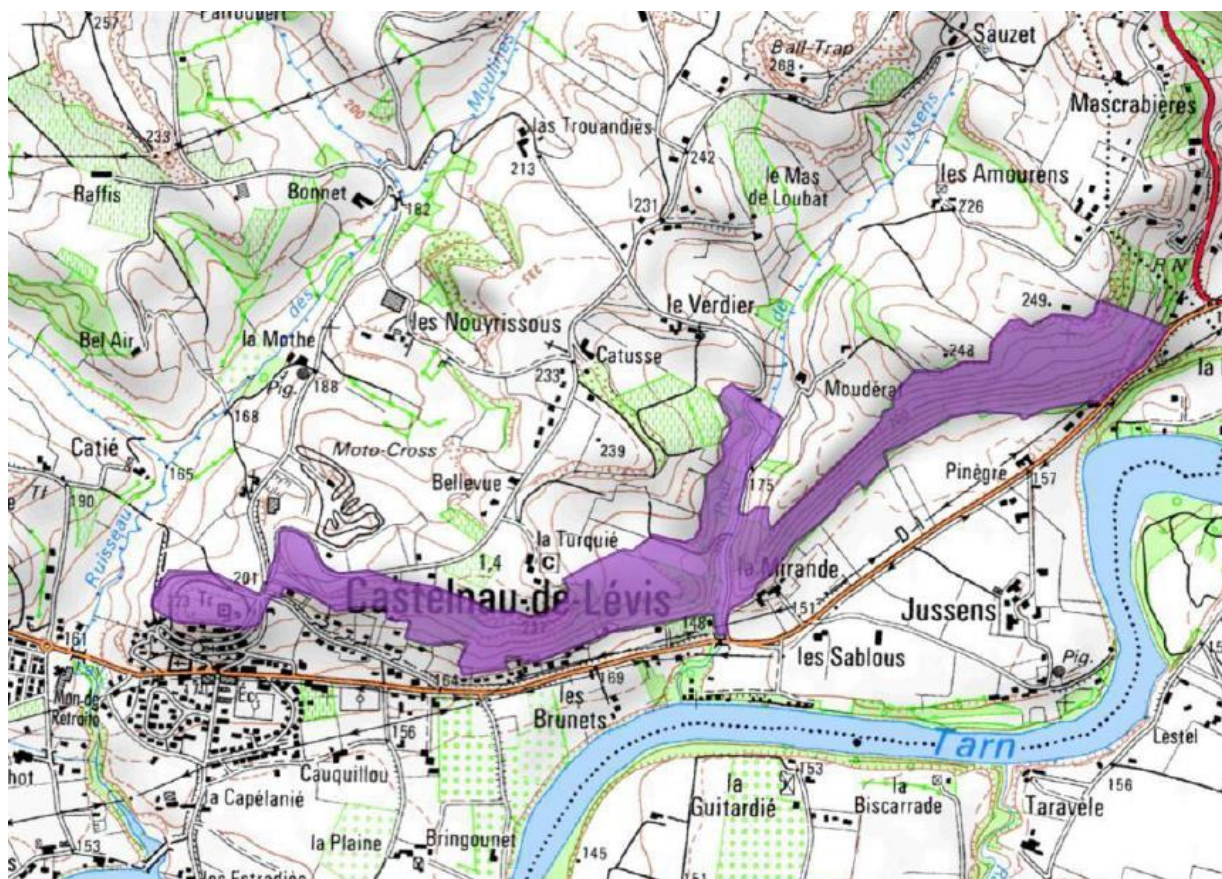
Cette ZNIEFF possède un intérêt pour ses habitats préservés, et en particulier ses pelouses sèches et ses fruticées thermophiles qui se trouvent disséminées soit en milieu bocager soit en zone escarpée. Dans le détail, les habitats peuvent se décliner en fruticées à buis, rocailleuses, landes à genévriers, lisières xérophiles, ourlets mésoxérophiles, forêts thermophiles de pente, chênaies pubescentes claires, pelouses à aphyllanthes, médio-européennes du Xerobromion, rochers nus exposés, etc .

► Coteaux de Castelnau-de-Lévis, la Mirande et Pinègre

Identifiant MNHN : 730010118

Identifiant régional : Z1PZ0587

Superficie (ha) : 48.30



• Milieux déterminants :

34.32	Pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides	10 %
34.33	Prairies calcaires subatlantiques très sèches	30 %
34.5131	Communautés annuelles calciphiles de l'ouest méditerranéen	5 %

- Espèces déterminantes :

flore vasculaire

Ces coteaux sont assez pentus et exposés au sud, et portent ainsi une riche flore thermophile.

La plus intéressante est indéniablement la Céphalaire de Transylvanie (*Cephalaria transsylvanica*), abondante ici, espèce méditerranéenne protégée en Midi-Pyrénées que l'on ne trouve dans cette région qu'aux environs d'Albi. De même, le Scolyme d'Espagne (*Scolymus hispanicus*) est une espèce très rare dans la région, inscrite à la liste rouge « plaine » de Midi-Pyrénées. Ces deux espèces prennent plutôt place dans les zones enrichies, avec l'Azurite (*Echinops ritro*), espèce très localisée dans le Tarn. Les marnes blanches offrent cependant encore de belles pelouses semi-arides (Mesobromion) à très sèches (Xerobromion), dont les composantes les plus notables sont l'Aphyllanthe de Montpellier (*Aphyllanthes monspeliensis*), la Catananche bleue (*Catananche caerulea*), le Liseron des Cantabriques (*Convolvulus cantabricus*), le Plantain toujours vert (*Plantago sempervirens*), l'Ophrys de la Passion (*Ophrys passionis*) ou bien encore la Stéhéline douteuse (*Stachelina dubia*). Dans les parties les plus érodées se développent des communautés annuelles calciphiles dans lesquelles on notera la présence du Gnaphale dressé (*Bombacilaena erecta*) et de la Sauge fausse verveine (*Salvia verbenaca*), espèces caractéristiques. Notons enfin que le Romarin (*Rosmarinus officinalis*), présent sur ce site, n'y est vraisemblablement que naturalisé.

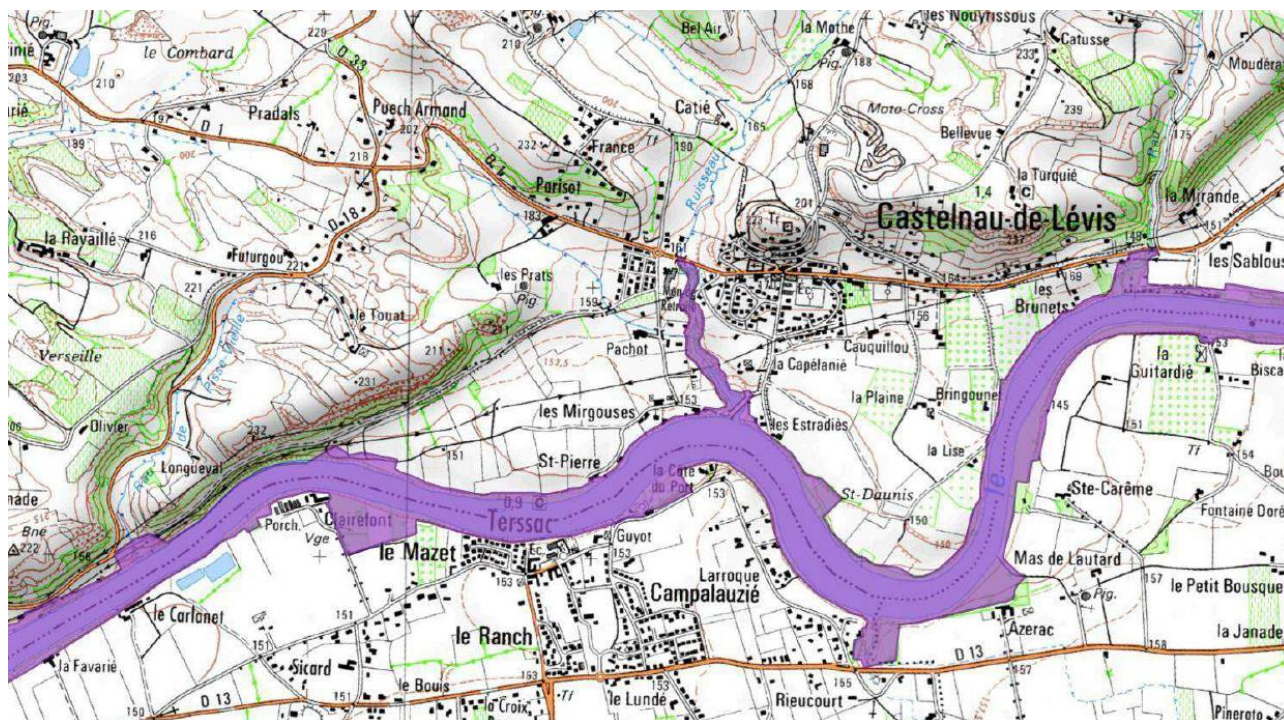
3.2.2. ZNIEFF de type II de nouvelle génération :

► Basse vallée du Tarn

Identifiant MNHN : 730030121

Identifiant régional : Z1PZ2214

Superficie (ha) : 3623.46



- Milieux déterminants :

Néant

- Autres milieux :

24 Eaux courantes	80 %
3 Landes, fruticées, pelouses et prairies	1 %
44 Forêts riveraines, forêts et fourrés très humides	10 %
81 Prairies améliorées	2 %
82 Cultures	3 %
83 Vergers, bosquets et plantations d'arbres	2 %

- Espèces déterminantes :

oiseaux

Rousserolle turdoïde

Chevalier guignette

Canard pilet

Canard souchet

Sarcelle d'hiver

Canard siffleur

Sarcelle d'été

Canard chipeau

Oie cendrée

Pipit rousseline

Héron pourpré

Fuligule milouin

Fuligule morillon

Oedicnème criard

Bécasseau variable

Bécasseau minute

Guifette noire

Aigrette garzette

Bruant ortolan

Bruant des roseaux

Foulque macroule

Bécassine des marais

Échasse blanche

Pie-grièche écorcheur

Goéland cendré

Goéland brun

Barge à queue noire

Alouette lulu

Guêpier d'Europe

Nette rousse

Courlis cendré

Héron bihoreau, Bihoreau gris

Hibou petit-duc, Petit-duc scops

Balbusard pêcheur

Chevalier combattant, Combattant varié

Grèbe huppé

Avocette élégante

Hirondelle de rivage

Sterne pierregarin

Fauvette pitchou

Grèbe castagneux

Tadorné de Belon

Chevalier arlequin, sylvain, aboyeur, culblanc, gambette

poissons

Grande Alose

Anguille européenne

Brochet

Bouvière

Rotengle

Tanche

orthoptères

Grillon des torrents

Oedipode aigue-marine

mollusques

Belgrandie du Languedoc

Moitessierie commune

flore vasculaire

La zone héberge une flore riche. Une grande partie des espèces appartient aux communautés annuelles thermophiles des pentes abruptes surplombant la rivière, comme par exemple l'Égilepe ovale (*Aegilops ovata*), le Pallénis épineux (*Asteriscus spinosus*) et le Brachypode à deux épis (*Brachypodium distachyon*). Remarquable est la présence sur ces pentes, aux environs d'Albi, d'une plante très rare en France : la Céphalaire de Transylvanie (*Cephalaria*

transsylvanica), espèce protégée en Midi-Pyrénées. La ripisylve présente çà et là quelques belles stations de Primevère acaule (*Primula vulgaris* subs p .*vulgaris*) et sur quelques falaises suintantes des bords du Tarn la Capillaire de Montpellier (*Adiantum capillus-veneris*). Les sables des bords de la rivière portent localement la Glaucienne jaune (*Glaucium flavum*), papavéracée rare à l'intérieur des terres en France. Enfin, la flore des bosquets thermophiles est également bien représentée, notamment avec l'Asperge à feuilles aiguës (*Asparagus cutifolius*), le Jasmin jaune (*Jasminum fruticans*) et le Chêne vert (*Quercus ilex*).

3.2.4. Natura 2000 :

Néant sur la commune et les communes limitrophes.

Les zones Natura 2000 les plus proches sont :

-le SIC FR7300951 « Forêt de Grésigne » située à plus de 25 km de Castelnau de Lévis.

-la ZPS FR7312011 « Forêt de Grésigne et ses environs » située à plus de 20 km de Castelnau de Lévis.

Nous décrivons ci-après la ZPS aux limites les plus proches de Castelnau de Lévis. Elle couvre une superficie de 27 701 ha.

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	63%
Prairies améliorées	9%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	7%
Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)	6%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	5%
Pelouses sèches, Steppes	3%
Autres terres arables	3%
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	2%
Forêts de résineux	2%

- Autres caractéristiques du site :

Le site est caractérisé au nord et à l'ouest par des plateaux calcaires aux sols peu profonds, entaillés par les gorges de l'Aveyron et la vallée de la Vère. Au centre, au sud et à l'est, les régions vallonnées correspondent à des formations de grès, boisées pour l'essentiel.

- Qualité et importance :

Onze espèces de l'annexe 1 se reproduisent régulièrement sur le site, parmi lesquelles 7 espèces de rapaces. Le site accueille des populations remarquables de rapaces rupestres (Faucon pèlerin, Grand-Duc d'Europe) et forestiers (Aigle botté, Circaète Jean le Blanc). La densité de couples nicheurs de Faucon pèlerin compte parmi les plus importantes de France. Les populations de Pic mar, concentrées sur le massif de Grésigne sont également remarquables. Le Milan royal a été observé à plusieurs reprises sur le site en période de reproduction mais sa nidification n'a pas été mise en évidence.

Les boisements de feuillus dominent largement le site. Les milieux ouverts à semi-ouverts sont moins bien représentés mais jouent un rôle fonctionnel essentiel en contribuant à l'alimentation de la majorité des espèces d'oiseaux.

- **Vulnérabilité :**

La fermeture du milieu constitue le principal facteur de vulnérabilité pour ce site. Le développement des activités touristiques représente une seconde problématique qui mérite une attention particulière.

- **Evaluation des espèces :**

Oiseaux visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil

NOM français	NOM	STATUT	CONSERVATION	GLOBALE
Aigle botté	Hieraaetus pennatus	Reproduction	Bonne	Bonne
Bondrée apivore	Pernis apivorus	Reproduction		
Milan noir	Milvus migrans	Reproduction		
Milan royal	Milvus milvus	Reproduction		
Circaète Jean-le-Blanc	Circaetus gallicus	Reproduction	Bonne	Bonne
Busard Saint-Martin	Circus cyaneus	Reproduction		
Faucon pèlerin	Falco peregrinus	Résidence	Bonne	Bonne
Grand-duc d'Europe	Bubo bubo	Résidence	Bonne	Bonne
Engoulevent d'Europe	Caprimulgus europaeus	Reproduction	Bonne	Bonne
Pic mar	Dendrocopos medius	Résidence	Bonne	Bonne
Alouette lulu	Lullula arborea	Résidence		
Pie-grièche écorcheur	Lanius collurio	Reproduction		

Oiseaux migrateurs non visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil

NOM français	NOM	STATUT	CONSERVATION	GLOBALE
Hibou petit-duc, Petit-duc scops	Otus scops	Reproduction		
Martinet à ventre blanc, Martinet alpin	Tachymarpis melba	Reproduction	Bonne	Bonne
Fauvette passerinette	Sylvia cantillans	Reproduction		

Au regard de l'éloignement des zones de protection, des milieux et espèces protégées et de l'absence de continuités écologiques entre ces zones et la commune de Castelnau de Lévis, il est peu probable que le projet de PLU ait des incidences notables sur la protection des sites.

3.2.5. Arrêté de Biotope :

Néant sur la commune.

3.2.7. Les continuités écologiques:

Il existe de nombreux liens entre les trames vertes et bleues identifiées par des liaisons dont les principales sont représentées (corridors). Elles ont une importance considérable en terme de déplacement, de nourrissage, de reproduction ou de repos de la faune sauvage.

Les abords des cours d'eau ainsi que les espaces boisés sont des milieux naturels riches en matière de diversité biologique animale ou végétale. Il convient donc de les préserver.

L'identification de trames vertes et bleues ci-contre met en évidence les nombreux liens entre les continuités naturelles du territoire ainsi qu'avec les communes voisines.

Ces trames sont liées entre elles par des corridors écologiques. Il existe de nombreux liens entre ces corridors majeurs et les trames vertes et bleues identifiées par des liaisons transversales qui ont également une importance considérable en terme de déplacement, de nourrissage, de reproduction ou de repos de la faune sauvage.

Les continuités écologiques sont formées d'une part, par les trames vertes et bleues (entités naturelles de grande taille) elles-mêmes, puisqu'elles constituent des zones d'échanges et d'autre part, par des entités naturelles (végétales ou topographiques) plus réduites composées de haies, bosquets, talus, talwegs, ravins...

Les corridors sont des couloirs de liaison pour la faune sauvage aussi bien pour les animaux terrestres, aquatiques que pour les oiseaux et les insectes. Leur rôle étant en particulier très important lors de la pollinisation des végétaux par exemple.

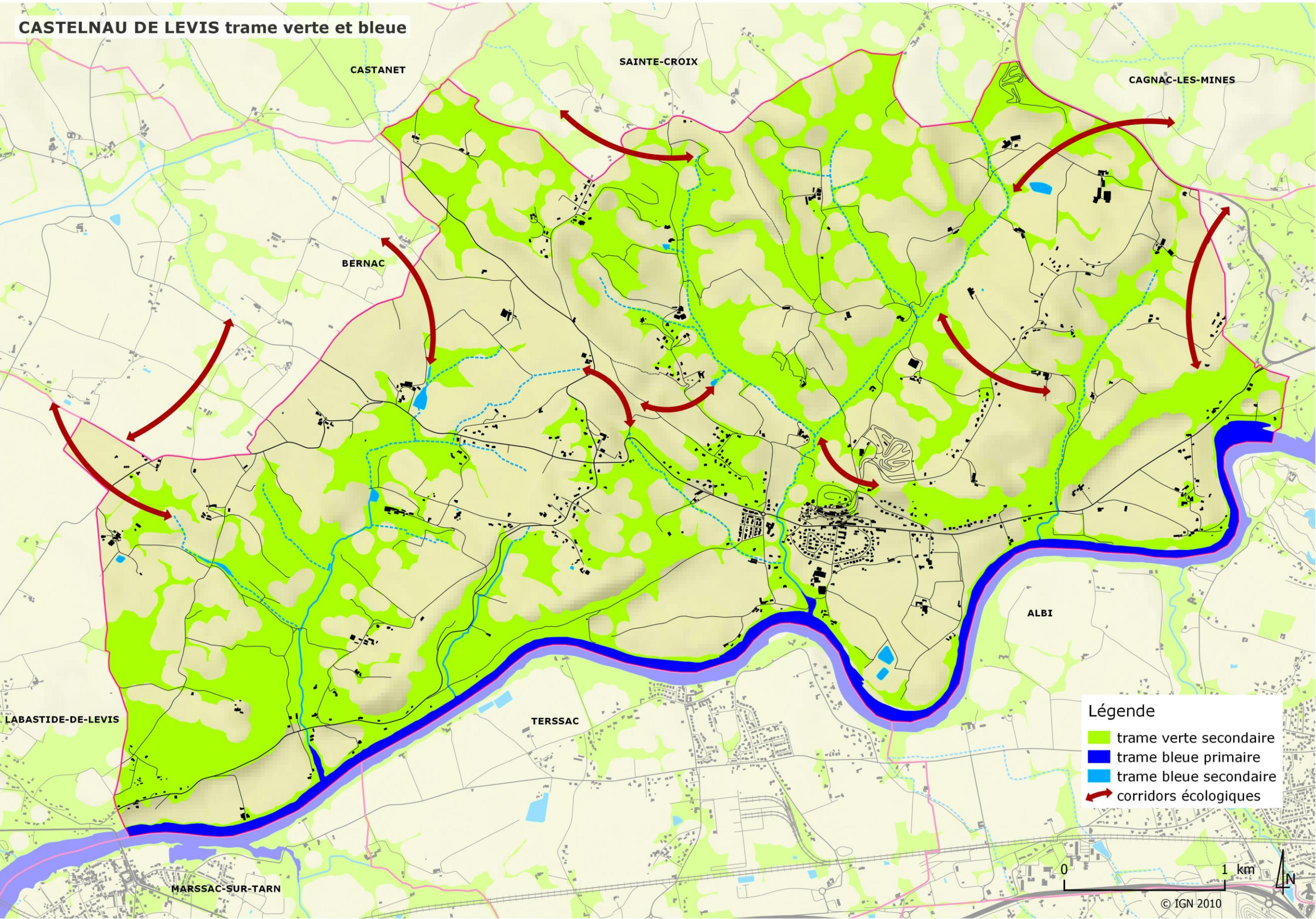
Le tableau ci-dessous montre le rôle important des trames vertes :

milieu	role physique	rôle biologique	rôle écologique
haies	pouvoir absorbant sur l'eau, brise vent, fixation des sols	diversité	nourrissage, refuge de la faune
ripisylves	pouvoir absorbant sur l'eau, brise vent, fixation des sols	diversité	nourrissage, refuge de la faune
bois	pouvoir absorbant sur l'eau, brise vent, fixation des sols	conservation des espèces	nourrissage, refuge de la faune

Les continuités écologiques sont des réservoirs biologiques tant au niveau du règne animal que végétal :

continuités écologiques	milieu	animaux dominants							
		poissons	oiseaux	mammifères	reptiles	amphibiens	invertébrés	arthropodes	insectes
Trame verte principale	forêt, bois		rapaces, pics, chouette, hibou, coucou, pigeons	chevreuil, sanglier, cerf, blaireau, renard, lièvre, lapin, rongeurs	vipères		myriapodes, annélidés	araignées	coléoptères, héminoptères
Trame verte secondaire	bosquet et haies		rapaces, pics, chouette, hibou, coucou, pigeons, passeraux	chevreuil, blaireau, lièvre, lapin, rongeurs	vipères		myriapodes, annélidés	araignées	coléoptères, héminoptères
Trame bleue principale	Tarn	carpe, gardon, brochet, truite	canards, passereaux, râles, héron	ragondins	aspic	grenouilles	myriapodes, annélidés		diptères, odonates, lépidoptère
Trame bleue secondaire	cours d'eau permanent et ripisylve	carpe, gardon, brochet, truite	canards, passereaux, râles, héron	ragondins	aspic	grenouilles	myriapodes, annélidés		diptères, odonates, lépidoptère
corridor	cours d'eau temporaire et ripisylve		canards, passereaux, râles, héron	ragondins		grenouilles	myriapodes, annélidés		diptères, odonates, lépidoptère

continuités écologiques	milieu	végétaux dominants				
		arbres	arbustes	autres	fonction	vulnérabilité
Trame verte principale	forêt, bois	chêne, érable, charme, frêne, orme,	cornouiller, sureau, noisetier, églantier	champignons, mousses	refuge, nourrissage	faible
Trame verte secondaire	bosquet et haies	chêne, érable, charme, frêne, orme,	cornouiller, sureau, noisetier, églantier	champignons, mousses	refuge, nourrissage	moyenne
Trame bleue principale	Tarn	saule, peuplier, aulne, frêne, bouleaux	aubépine, cornouiller, églantier, sureau, viorne	mousses, jonc, iris, phragmites, carex, roseaux	refuge, nourrissage	forte
Trame bleue secondaire	cours d'eau permanent et ripisylve	saule, peuplier, aulne, frêne, bouleaux	aubépine, fusain, cornouiller, églantier, sureau, viorne	mousses, jonc, iris, phragmites, carex, roseaux	refuge, nourrissage	moyenne
corridor	cours d'eau temporaire et ripisylve	saule, peuplier, aulne, frêne, bouleaux	aubépine, fusain, cornouiller, églantier, sureau viorne	mousses, jonc, iris, phragmites, carex, roseaux	refuge, nourrissage	moyenne



La vulnérabilité des continuités écologiques est liée à son exploitation et à son environnement proche. Ainsi les ripisylves et les haies sont plus vulnérables du fait de la pression agricole qu'elles peuvent subir au travers des aménagements fonciers (remembrements, drainages...) des infrastructures terrestres (routes, lignes à Haute tension...) et à leurs caractère irréversible.

Les bois sont situés sur des sols pentus, leur destination n'est pas menacée du fait de la pente des terrains et de la maigre valeur agronomique des sols (causses). Seule la sur exploitation forestière pourrait entraîner une mutation du milieu.

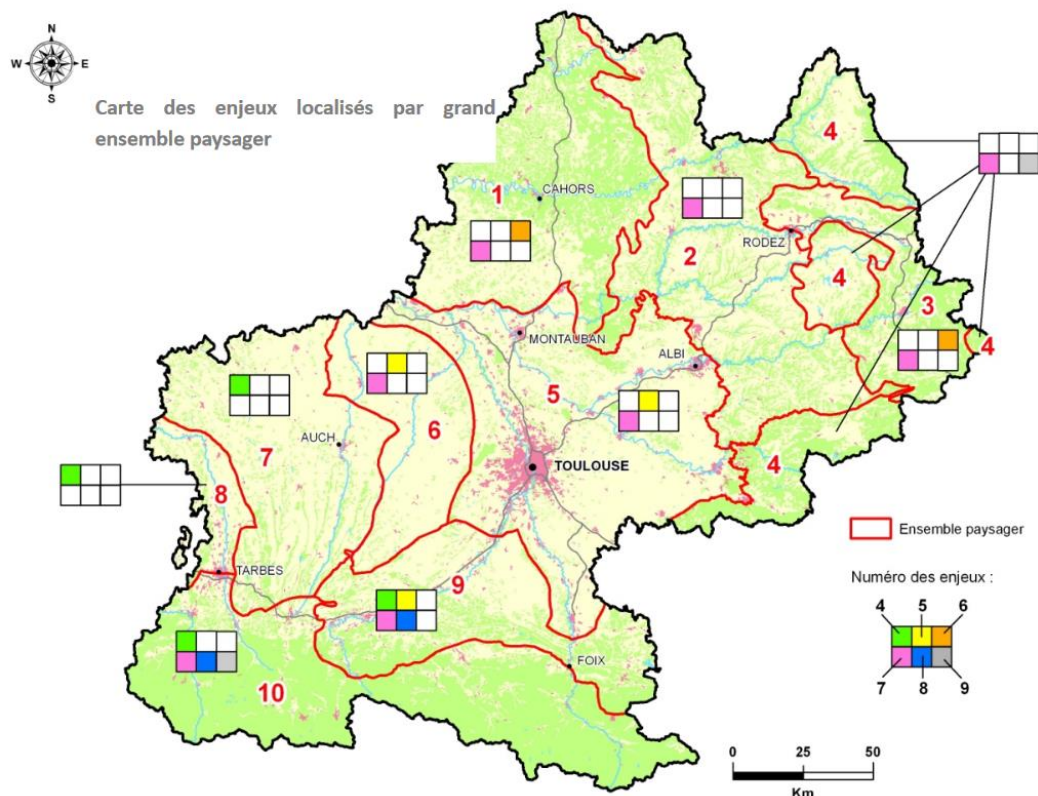
Les continuités écologiques sont assurées sans rupture notable. Néanmoins les ripisylves des cours d'eau et les haies sont des éléments singuliers du paysage composés d'une grande diversité biologique aux rôles importants y compris pour la faune commune.

Les enjeux peuvent être synthétisés ainsi :

- préservation du Tarn (trame bleu principale),
- préservation des cours d'eau à écoulement permanent (trame bleu secondaire),
- préservation des ensembles de boisements, affleurements, zones humides, ZNIEFF... (Trame verte secondaire).
- préservation des corridors formés par les cours d'eau à écoulement temporaire et les ensembles de haies qui assurent le lien entre les trames vertes et bleues.

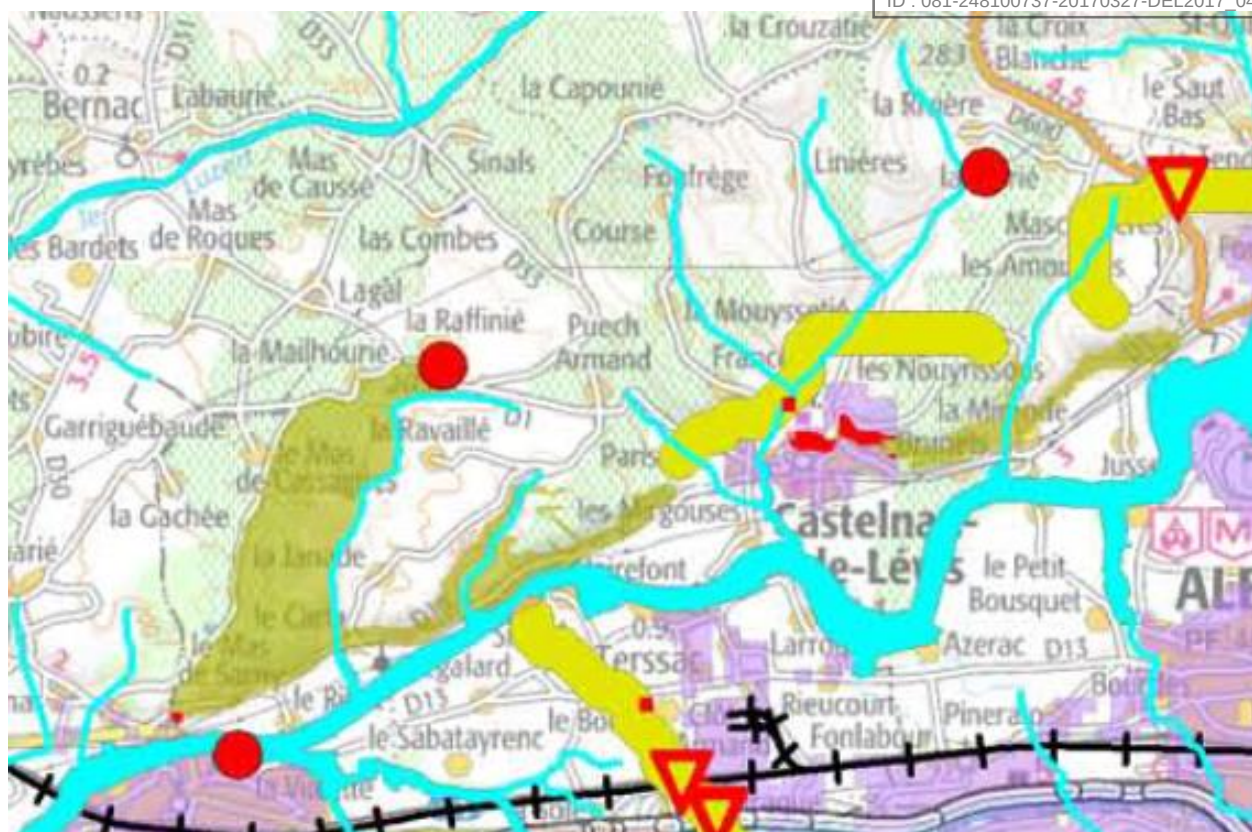
3.2.8. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

La commune de Castelnau de Lévis fait partie de l'ensemble paysager n°5 qui comprend 5 enjeux importants à l'échelle régionale dont 2 spatialisés :



		Enjeux	Ensembles paysagers									
	N°	Intitulé de l'enjeu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Enjeux régionaux	1	La conservation des réservoirs de biodiversité	concernent l'ensemble de la région									
	2	Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau										
	3	La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau										
Enjeux spatialisés	4	Le maintien des déplacements des espèces de la plaine : du piémont pyrénéen à l'Armagnac							x	x	x	x
	5	L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours					x	x			x	
	6	Le maintien des continuités écologiques au sein des Causses	x		x							
	7	Le besoin de flux d'espèces entre Massif Central et Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations	x	x	x	x	x	x			x	x
	8	Les nécessaires déplacements des espèces au sein des Pyrénées particulièrement entravés dans les vallées									x	x
	9	Le rôle refuge de l'altitude pour les espèces dans le contexte du changement climatique				x						x

La carte ci-après nous montre les continuités identifiées par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique),



Eléments TVB	Sous-trames						Eléments multi-trames
	milieux boisés de plaine	milieux boisés d'altitude	milieux ouverts et semi-ouverts de plaine	milieux ouverts et semi-ouverts d'altitude	milieux rocheux d'altitude	cours d'eau	
Réservoirs de biodiversité							
Corridors							

Eléments cartographiques de référence

- Réseau ferré
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Zones urbanisées
- Limites de la région

Obstacles aux continuités

- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau
- Points de conflit ponctuels
- Points de conflit linéaires
- Points de conflit surfaciques

Nous retiendrons sur le territoire de Castelnau de Lévis :

- Présence d'un corridor lié aux sous trame des milieux ouverts et semi ouverts de plaine au nord du village. Ce corridor a pour principale fonction le déplacement de la faune.
- Présence de sous trame de cours d'eau, avec 3 obstacles à l'écoulement sur Castelnau de Lévis (point rouge) dont deux qui concernent des retenues collinaire en tête de sous bassins versant à la Raffigné et à la Clarié.
- Présence sur la commune de Castelnau de Lévis de réservoir de biodiversité des milieux ouverts et semi ouverts de plaine (vert foncé) formé par les ZNIEFF. Cet espace assure une fonction pour le nourrissage et le repos de la faune. Il renferme une diversité biologique liée à la végétation en place.

Le SRCE définit les objectifs stratégiques par enjeux :

Enjeux	Objectifs stratégiques		
1- La conservation des réservoirs de biodiversité	►	I- Préserver les réservoirs de biodiversité	objectifs régionaux
2- Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau	►	II - Préserver les zones humides, milieux de la TVB menacés et difficiles à protéger III- Préserver et remettre en bon état les continuités latérales des cours d'eau	
3- La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau	►	IV- Préserver les continuités longitudinales des cours d'eau de la liste 1, pour assurer la libre circulation des espèces biologiques V- Remettre en bon état les continuités longitudinales des cours d'eau prioritaires de la liste 2, pour assurer la libre circulation des espèces biologiques	
4- Le maintien des déplacements des espèces des plaines : du piémont pyrénéen à l'Armagnac	►	VI - Préserver et remettre en bon état la mosaïque de milieux et la qualité des continuités écologiques des piémonts pyrénéens à l'Armagnac, un secteur préservé mais fragile	objectifs spatialisés
5- L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours	►	VII - Remettre en bon état les corridors écologiques dans la plaine et les vallées	
6- Le maintien des continuités écologiques au sein des Causses	►	VIII- Préserver les continuités écologiques au sein des Causses	
7- Le besoin de flux d'espèces entre Massif Central et Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations	►	VII - Remettre en bon état les corridors écologiques dans la plaine et les vallées VIII- Préserver les continuités écologiques au sein des Causses	
8- Les nécessaires déplacements des espèces au sein des Pyrénées particulièrement entravés dans les vallées	►	I- Préserver les réservoirs de biodiversité VII - Remettre en bon état les corridors écologiques dans la plaine et les vallées	
9- Le rôle refuge de l'altitude pour les espèces dans le contexte du changement climatique	►	IX- Préserver les zones refuges d'altitude pour permettre aux espèces de s'adapter au changement climatique	

Objectif stratégique I «Préserver les réservoirs de biodiversité» met l'accent sur les points suivants :

Les réservoirs de biodiversité de la Trame verte doivent impérativement être maintenus dans leur totalité, tant du point de vue spatial (conservation des périmètres), sous peine de remettre en cause les zonages pré-existants sur lesquels reposent les réservoirs, que fonctionnel (la préservation des espèces et des habitats qu'ils abritent et qui font de chaque réservoir une entité fonctionnelle de la TVB). Les modalités de préservation d'un réservoir sont définies localement de façon modulée suivant l'existence ou non de protection réglementaire ayant généré le réservoir au niveau régional.

Le SRCE doit garantir le maintien de la qualité et de la gestion de ces réservoirs de biodiversité, en particulier en zone de plaine.

Pour les réservoirs de la Trame bleue, tous les réservoirs à remettre en bon état devront l'être d'ici 20 ans.

Pour ceux issus de la liste 2 du classement des cours d'eau (article L214-17 du code de l'environnement), le délai de restauration de la continuité écologique est ramené à 5 ans après le classement.

L'objectif stratégique II : Préserver les zones humides, milieux de la TVB menacés et difficiles à protéger, met l'accent sur :

Le besoin de poursuivre les efforts d'amélioration des connaissances pour disposer d'une cartographie des milieux humides la plus complète et homogène possible sur la région Midi-Pyrénées.

Le renforcement des actions des structures locales gestionnaires de zones humides, œuvrant pour la préservation des zones humides grâce à un travail avec les acteurs de terrain.

La mise en place d'outils pérennes afin de garantir une gestion à long terme des milieux humides.

L'objectif stratégique III : Préserver et remettre en bon état les continuités latérales des cours d'eau met l'accent sur :

Le besoin de partage et de concertation sur les territoires à enjeux.

L'importance de prendre en compte l'approche continuités latérales dans toutes les démarches de gestion des cours d'eau en complémentarité de l'approche longitudinale.

Le besoin de partage sur les retours d'expérience sur une thématique nouvelle et complexe.

L'objectif stratégique V : Remettre en bon état les continuités longitudinales des cours d'eau prioritaires de la liste 2, pour assurer la libre circulation des espèces biologiques, met l'accent sur :

-Le caractère réglementaire dans la mesure où cet objectif s'appuie sur la réglementation existante et le classement des cours d'eau (au titre de l'article L. 214-17-I-1° du code de l'environnement.).

-Le caractère obligatoire de ces travaux n'exclut pas la prise en compte des difficultés de mise en œuvre par un accompagnement et une réflexion partagée qui doivent être associés. C'est dans ce sens que les actions du SRCE s'inscrivent.

L'approche par ouvrage, individuelle, doit être complétée par une approche globale par bassin versant. Ces deux approches sont indispensables à la bonne appréhension des besoins de libre circulation des espèces biologiques.

L'objectif stratégique VII : Remettre en bon état les corridors écologiques dans la plaine et les vallées, met l'accent sur :

L'accompagnement des collectivités, pilier de la mise en œuvre de la TVB à l'échelle locale, pour développer des démarches qui placent la TVB comme l'armature des projets de territoire.

L'accompagnement et la sensibilisation de tous les acteurs dans leurs pratiques et gestion du territoire par une évaluation en amont des impacts de tous les projets, et par un partage et une mise en réseau des acteurs socio-professionnels.

Une vigilance accrue sur le suivi des indicateurs TVB sur ce secteur, en s'appuyant sur le dispositif de suivi du SRCE.

Les actions du SRCE qui concernent le territoire dans le cadre du PLU (B1, B2 et B3):

A L'amélioration des connaissances		
A1	Compléter la connaissance et améliorer les méthodes d'identification des continuités écologiques	P
A2	Améliorer les connaissances générales sur la TVB	
B L'intégration de la TVB aux différentes échelles de planification du territoire		
B1	A toutes les échelles, veiller à la bonne articulation entre le SRCE et les différents documents existants	P
B2	Intégrer la TVB à chaque étape d'élaboration d'un document d'urbanisme	P
B3	Préserver, protéger voire remettre en bon état la TVB au travers des différents dispositifs de planification du territoire	P
C L'amélioration de la perméabilité des obstacles aux continuités écologiques		
C1	Intégrer la TVB aux différentes étapes de réalisation des ouvrages depuis la phase amont jusqu'à leur mise en service	
C2	Améliorer la perméabilité des infrastructures linéaires (terrestres, aériennes, enterrées)	P
C3	Assurer la libre circulation des espèces aquatiques et semi-aquatiques	P
C4	Redonner aux milieux aquatiques et humides leur rôle "d'interface" entre Trame verte et Trame bleue	P
C5	Être vigilant quant aux effets indirects et non désirés de la création de nouvelles continuités	
D La conciliation entre activités économiques et TVB		
D1	Prendre en compte les impacts négatifs des carrières et les transformer en espaces supports de la TVB	P
D2	Concilier les activités de production d'énergie renouvelable et la TVB	P
D3	Garantir des activités de loisirs et de tourisme respectueuses de la TVB	
D4	Assurer une gestion des espaces boisés permettant le maintien de la fonctionnalité des continuités écologiques	P
D5	Maintenir et favoriser une agriculture support de TVB	P
D6	Evaluer l'impact économique précis (coûts, bénéfices...) du maintien ou de la remise en bon état de la TVB pour les gestionnaires d'espaces agricoles et forestiers	P
D7	Concilier les activités agricoles et forestières avec la faune sauvage	
D8	Limiter l'impact négatif des activités sur les continuités hydrographiques	P
E Le soutien des acteurs et des territoires dans la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques		
E1	Accompagner la mise en œuvre et l'appropriation locale du SRCE	P
E2	Mettre en place de nouveaux dispositifs d'aide ou pérenniser ceux existants	P
E3	Soutenir les initiatives locales favorables à la biodiversité	
F Le partage de la connaissance sur la TVB		
F1	S'appuyer sur les réseaux existants et en cours de création pour mutualiser et faciliter l'accès aux données TVB et permettre des échanges entre acteurs du territoire	P
F2	Sensibiliser et former les acteurs du territoire à la préservation et la remise en bon état de la TVB régionale	P
G Le dispositif de suivi et d'évaluation		
G1	Organiser et assurer le suivi de la démarche du SRCE	P
G2	Mettre en place un dispositif de suivi de la TVB	
G3	Suivre les phénomènes d'urbanisation des espaces agricoles, forestiers et naturels	P

Les sous actions B21 et B22 concernent directement l'établissement du document d'urbanisme :

Code	Intitulé de l'action	Priorité	État d'avancement
B1	A toutes les échelles, veiller à la bonne articulation entre le SRCE et les différents documents existants	P	A développer
B11	Contribuer à la bonne articulation entre politiques européennes et le SRCE		En cours
B12	Veiller à l'intégration des objectifs stratégiques du SRCE dans les documents cadre d'échelle régionale ou supra-régionale		En cours
B13	Prendre en compte le SRCE dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLUi et PLU)		A développer
B2	Intégrer la TVB à chaque étape d'élaboration d'un document d'urbanisme	P	A développer
B21	S'appuyer sur les documents d'urbanisme (SCoT, PLUi, PLU) pour préserver voire remettre en bon état les espaces supports de la TVB	P	A développer
B22	S'appuyer sur la TVB pour définir des limites à l'urbanisation et encourager à la réduction de l'artificialisation des sols	P	A développer
B3	Préserver, protéger voire remettre en bon état la TVB au travers des différents dispositifs de planification du territoire	P	A développer
B31	S'appuyer sur les territoires de projets et les documents de gestion (PNR, PNP, RNR, Pays, SAGE...) pour prendre en compte les continuités écologiques	P	A développer
B32	Préserver voire protéger les espaces supports de TVB au travers d'actions foncières ou réglementaires		A développer

L'intégration de la TVB dans le PLU de Castelnau est traité dans le chapitre 8

Synthèse :

La commune bénéficie d'un cadre naturel très attractif, lié à la présence du Tarn et de ses affluents qui constituent un atout majeur en terme de diversité biologique (ZNIEFF, zones humides...).

Les continuités écologiques sont nombreuses et nécessaires au maintien de la biodiversité.

3 LES SOLS, LES EAUX ET L'AIR

3.1 LA TOPOGRAPHIE ET L'HYDROLOGIE

3.1.1 Une topographie marquée par les collines

La topographie est marquée par 2 entités topographiques:

- La vallée du Tarn (plaine)
- Les collines

Le point le plus élevé (à 282 mètres) se situe au Nord Est en limite de Cagnac les Mines.

Le plus bas (133 mètres), se situe au Sud-Ouest dans la vallée du Tarn en limite communale avec Marssac et Terssac. Le territoire présente donc un relief prononcé avec une amplitude importante (149 mètres).

La forte déclivité du site offre des paysages très ouverts et de nombreux points de vue sur les espaces naturels et le bâti.

La carte topographique ci-contre nous montre bien un pendage naturel dirigé vers le Sud, ainsi que les éléments identitaires (crêtes).

On note également des zones de pente supérieures à 15% sur les zones de coteaux bordant la vallée du Tarn (Les Cuesta). Les voies de communication principales ne sont pas affectées par cette contrainte.

3.1.2 Une hydrographie marquée par le Tarn

La totalité du territoire communal appartient au bassin versant du Tarn. Un contrat de rivière a été signé et engagé.

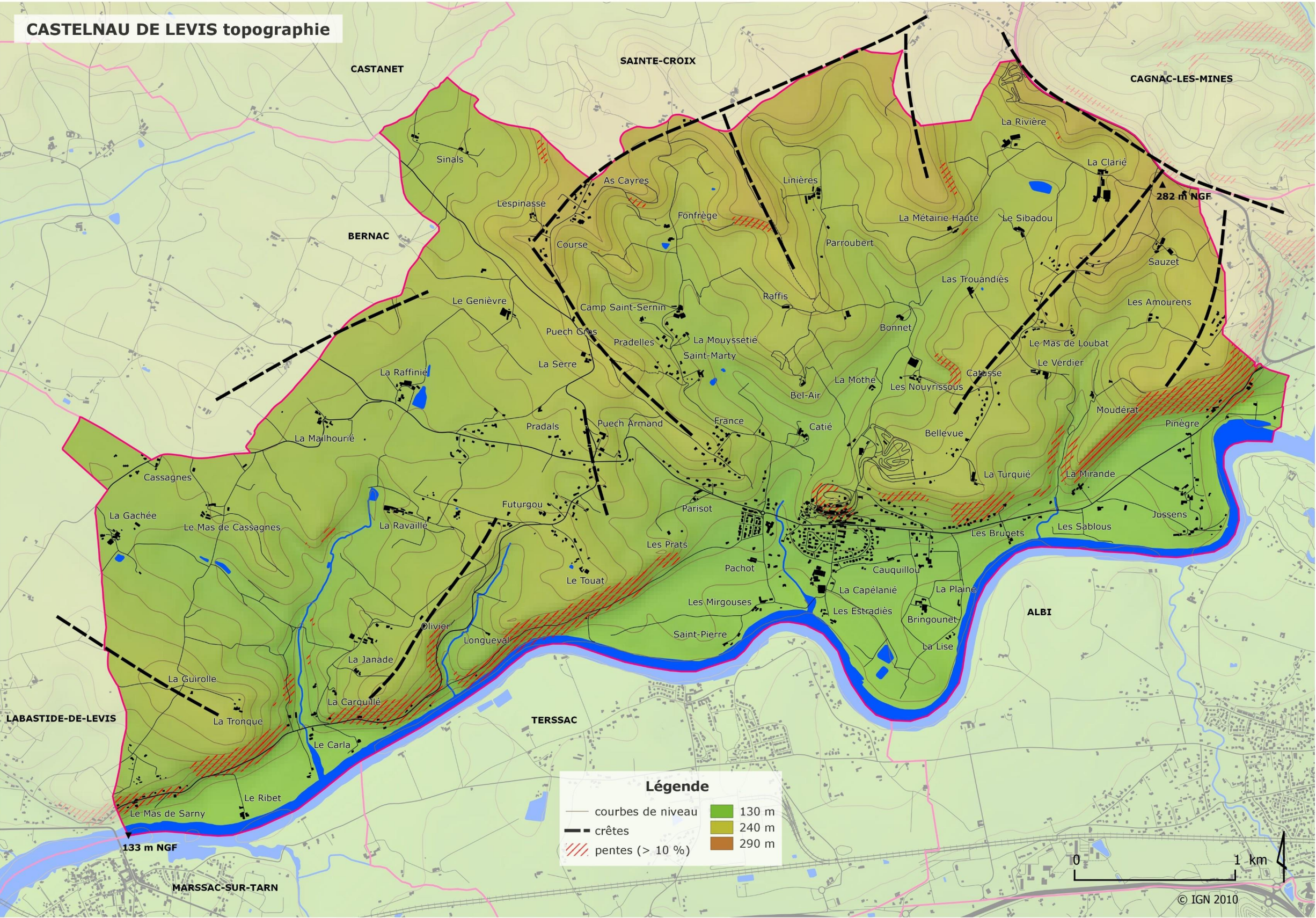
Le réseau hydrographique superficiel est composé de deux cours d'eau principaux (cf carte du l'hydrographie):

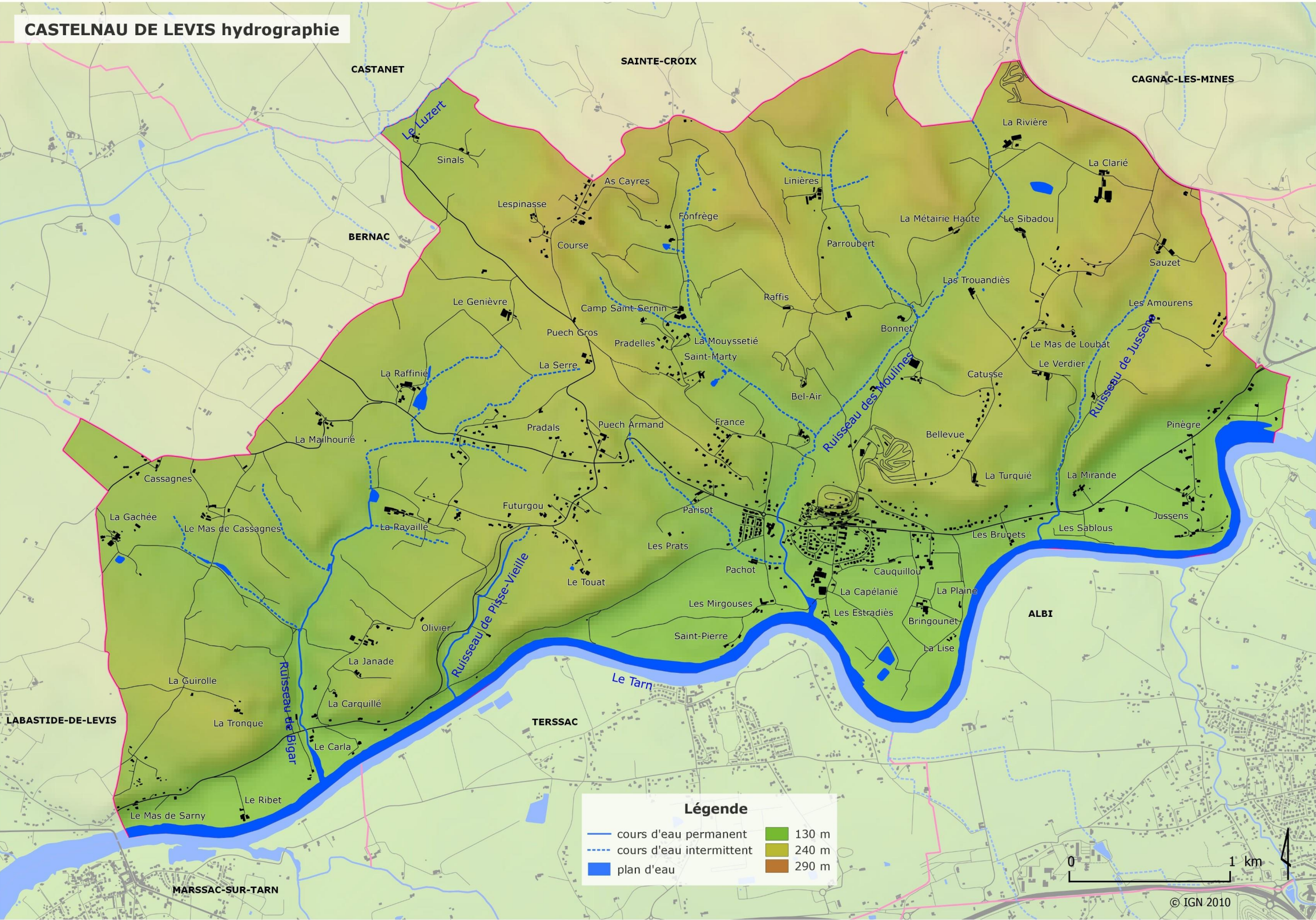
code	Masses d'eau rivière	Etat écologique	Etat chimique	Objectif état écologique	Objectif état chimique	Objectif état global
FRFR314B_7	Le Luzert	bon en 2007	bon en 2007	bon en 2015	bon en 2015	bon en 2015
FRFR314B	Le Tarn	moyen en 2007	bon en 2007	bon en 2021	bon en 2015	bon en 2021

Le Luzert forme la limite communale avec Castanet. Aucune zone urbanisée n'est située à proximité. Le réseau hydrographique secondaire est composé de 4 principaux ruisseaux, dans lesquels se jettent de nombreux fossés :

- Jussens
- Moulines
- Bigar
- Pisse-vieille

Les ruisseaux disposent d'un écoulement permanent dont la ripisylve est dense composée d'arbres et arbustes (Frênes, saules, peuplier...)





Plusieurs zones humides ont été recensées sur la commune par le conseil général:

- roselière-grande cariçaie à "La Fondue",
- roselière-grande cariçaie à "Saint Daunis",
- boisement alluvial humide au lieu-dit "Le Carla".

Nous avons recensés 4 autres zones humides :

- prairie humide au Sud de la Raffigné
- prairie humide à la Mothe
- rhyssylve du ruisseau de Jussens
- rhyssylve du ruisseau des Moulins au niveau de Bonnet.

Ces zones humides figurent sur la carte des intérêts naturels et culturels.

Les masses d'eau souterraines :

La commune de Castelnau de Lévis comporte 3 masses d'eaux souterraines :

code	Masses d'eau souterraine	Etat quantitatif	Etat chimique	Objectif état quantitatif	Objectif état chimique	Objectif état global
FRFG082	sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG	Mauvais en 2008	bon en 2008	bon en 2027	bon en 2015	bon en 2027
FRFG083	Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne	bon en 2004	bon en 2004	bon en 2015	bon en 2015	bon en 2015
FRFG089	Molasses du bassin du Tarn	Non classé	mauvais en 2004	bon en 2015	bon en 2021	bon en 2021
FRFG021	Alluvions du Tarn, du Dadou et de l'Agout secteurs hydro 03-04	bon en 2008	mauvais en 2008	bon en 2015	bon en 2021	bon en 2021

L'état chimique des molasses du Tarn est à améliorer afin de respecter les objectifs du SDAGE. L'élément déclassant est lié à la présence de nitrates.

La sensibilité est forte par rapport à la répartition des cultures, à l'utilisation d'azote organique et minérale ainsi que des triazines.

« Les sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG » comportent un bon état chimique mais un mauvais état quantitatif (pression moyenne des prélèvements d'eau potable).

L'objectif fixé par l'agence de l'eau est un bon état en 2027. Le mauvais état quantitatif passe par une réduction des prélèvements. Les prélèvements en eau de nappe sur Castelnau ne représente que 4919 m3 (données agence de l'eau 2012)

La commune est classée en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole, et en zone sensible à l'eutrophisation.

La commune est également en Zone de Répartition des Eaux. La ZRE est une zone comprenant des bassins, sous-bassins, systèmes aquifères ou fractions de ceux-ci caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Le SDAGE Adour Garonne :

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne.

Six grandes orientations guident la révision du SDAGE.

Elles intègrent les objectifs de la Directive de la Communauté Européenne (DCE) et du SDAGE précédent qu'il est nécessaire de poursuivre ou de renforcer.

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

Trois axes ont été identifiés prioritaires pour atteindre les objectifs du SDAGE :

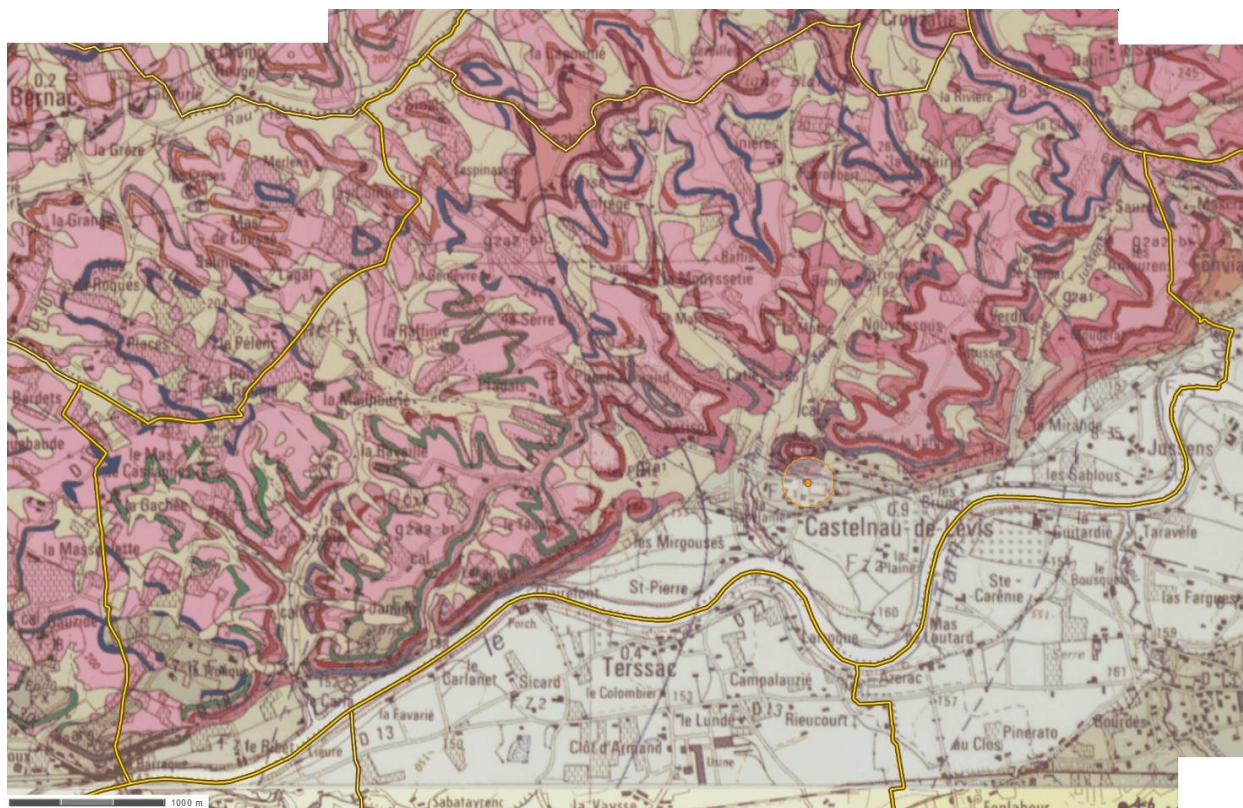
- réduire les pollutions diffuses,
- restaurer le fonctionnement de tous les milieux aquatiques,
- maintenir des débits suffisants dans les cours d'eau en période d'étiage en prenant en compte le changement climatique (gestion rationnelle des ressources en eau).

Les objectifs principaux doivent être atteints conformément à la DCE dans l'ensemble des pays européens :

- ne pas détériorer l'état actuel des milieux aquatiques
- atteindre le bon état des eaux en 2015 ou supprimer les rejets de substances prioritaires d'ici 2020
- respecter les objectifs spécifiques des zones protégées (zones vulnérables aux pollutions par les nitrates d'origine agricole, zones sensibles aux eaux usées des collectivités, zones Natura 2000, captages destinés à l'alimentation en eau potable,...)

La commune n'est pas couverte par un SAGE, mais un contrat de rivière a été signé ainsi qu'un plan de gestion d'étiage.

3.2 LE CONTEXTE GEOLOGIQUE ET PEDOLOGIQUE



6 formations géologiques sont présentes sur le territoire :

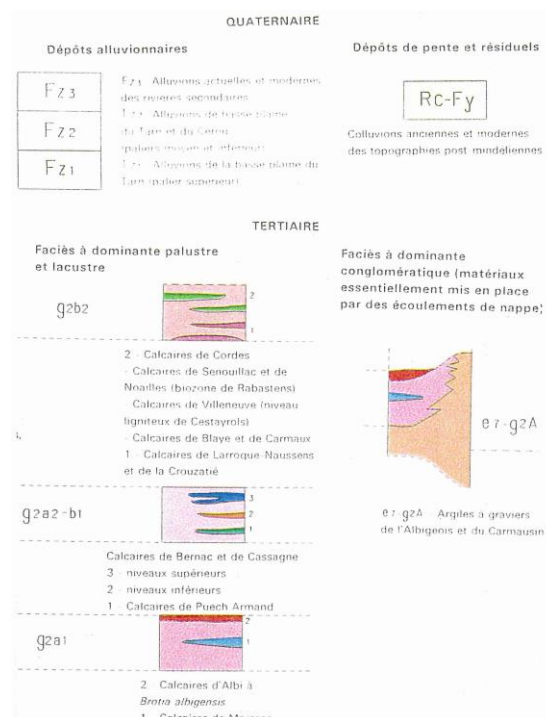
■ 3 formations alluvionnaires du quaternaire :

- Fz1 alluvions de la basse plaine du Tarn palier supérieur
- Fz2 alluvions de la basse plaine du Tarn palier inférieur
- Fz3 alluvions anciennes et modernes.

■ 3 formations du tertiaire à dominante lacustre et palustre :

- Calcaires d'Albi : Ils sont les plus anciens et de faible épaisseur
- Calcaires de Bernac et Cassagne : Ils couvrent les calcaires d'Albi
- Calcaires de la Crouzatier : ils sont présents sur le secteur de Lespinasse

La valeur agronomique des sols est assez bonne sur les alluvions et plus faible sur les pentes. On note la présence de zones érodées sur les pentes.



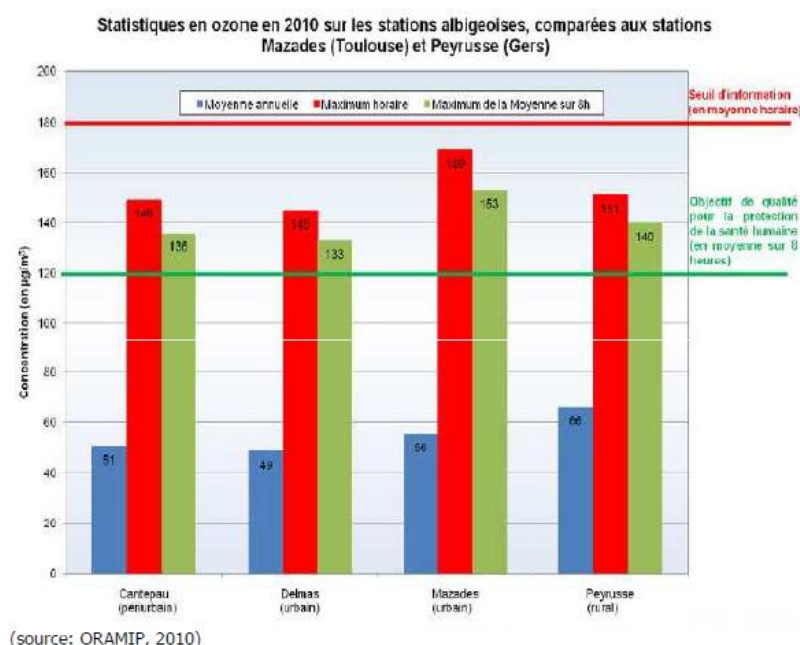
3.3 LA QUALITE DE L'AIR

L'éloignement du village vis-à-vis des grands axes de communication laisse présager d'une bonne qualité de l'air.

Notons l'absence d'activité industrielle susceptible d'occasionner des rejets dans l'atmosphère.

Les objectifs de qualité de l'air respectés, sauf pour l'ozone.

La concentration maximale horaire en ozone en 2010 à Albi a été mesurée sur la station urbaine de Cantepau le 25 mai avec 149 microgrammes par mètre cube ($\mu\text{g}/\text{m}^3$). Le seuil des 180 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ n'a pas été atteint en 2010 à Albi.



3.4 L'ASSAINISSEMENT

3.4.1 Assainissement collectif :

Le schéma d'assainissement communal réalisé en 1998, il prévoit le village et ses extensions en collectif et le reste de la commune en assainissement non collectif.

Le village ancien ne comporte pas de réseau séparatif. Les eaux pluviales sont collectées avec les eaux usées et arrivent au lagunage. Seul le secteur Ouest (La Mouline-Mirgouses) comporte un réseau séparatif avec un poste de refoulement vers le lagunage.

Le réseau se compose de 2436 m de réseau séparatif et 3054 m de réseau unitaire.

Un lagunage assure le traitement des eaux usées. La capacité nominale est de 1050 EH, mais une extension est possible jusqu'à 1400 EH. La station n'est pas en pleine charge : 43% de sa charge organique et 66 % en hydraulique.

Dans la zone d'assainissement collectif il y a encore des foyers non raccordés, y compris dans le centre ancien.

Une révision du zonage d'assainissement permettra d'étudier et de programmer de nouvelles tranches de travaux en particulier pour raccorder le secteur est du village.

3.4.2 Assainissement non collectif :

Le contrôle de l'assainissement individuel, il est mis en place par la Communauté d'agglomération dans le cadre des compétences du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Lors de la réalisation du schéma d'assainissement en 1998, l'étude des sols avait montré une mauvaise aptitude des sols à l'assainissement non collectif sur la plupart des secteurs d'étude excepté sur Jussens, Parisot, Fonfrège et Mas de Sarny Est où l'aptitude a été jugée bonne. Sur ces secteurs, sont préconisés des tranchées filtrantes et sur tous les autres secteurs où l'aptitude est mauvaise, sont préconisés des filtres à sables drainés.

La plupart des dispositifs en place sont des filtres à sable drainé. Ces dispositifs imposent un rejet des eaux traitées au milieu naturel (fossé ou ruisseau).

Le contrôle de l'assainissement non collectif a été réalisé.

3.4.3 La gestion des eaux pluviales :

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales du village ancien sont dirigées vers le lagunage.

La plupart des eaux des routes sont évacuées par des fossés, mais ponctuellement, il existe des canalisations pluviales dans la partie la plus urbaine.

Sur les zones de développement il est conseillé de résorber les eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les débits évacués dans le milieu naturel. Ceci permettra de ne pas accentuer le risque d'inondation.

Exemple de rétention à la parcelle :



Cuve enterrée



Toiture végétalisée



Stationnement végétalisé

Deux actions sont envisageables :

- le stockage en vue d'une réutilisation (jardin...)
- la limitation des zones imperméabilisées

Exemple de rétention à la zone :



Bassin de rétention



Fossé tampon



Noue paysagère

Les surfaces de rétention peuvent être intégrées aux espaces verts notamment lorsqu'ils font l'objet d'un traitement paysager et sans risque pour la sécurité publique.

3.5 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable du Gaillacois assure l'alimentation en eau potable des 27 communes associées. L'extrême Est du territoire est raccordé au réseau de la commune d'Albi.

Le plan du réseau d'eau potable figure sur la carte de synthèse des réseaux en annexe.

► Les ressources et les équipements existants :

- La ressource et son traitement

L'eau brute est pompée dans le Tarn sur la commune de Rivière. Elle est ensuite traitée dans une usine de traitement. Un projet de nouvelle usine de traitement est engagé.

Le traitement comprend les étapes suivantes :

- une décantation
- une filtration
- un traitement à l'ozone (désinfection choc) et au chlore (désinfection durable)
- un traitement complémentaire au chlore dans les réserves (châteaux d'eau)

- Le transport et la distribution
Sur Castelnau de Lévis, la distribution est assurée depuis les 2 réservoirs de la Capounié situé au nord du territoire en limite de commune avec Sainte Croix et de la Guirolle situé à l'ouest de la commune.

- La capacité du réseau et de la ressource :

On constate une capacité limitée sur la plupart des zones d'habitat diffus. Le village est bien desservi.

Le caractère limité est estimé en fonction du nombre de logement et du diamètre des canalisations. **Le développement prévu est adapté à la capacité du réseau d'eau potable. Aucun renforcement n'est à prévoir.**

secteurs	Diamètres des canalisations	Capacité estimée
Village	100 et 110	importante
Course	110	importante
France	90	importante
Parisot	110 puis 90 et 60	limité
Puech armand	40 et 50	limité
Le Touat	60 et 40	limité
Cammas	40	limité
La Janade	40	limité
Pradelles	40	limité
Métairie Haute	40	limité
La Rivière	inconnu	inconnu
Mas de Loubat	125	importante
Bellevue	75 et 63	limité
Les Amoureux	inconnu	limité
Mirande	110 et 40	limité
Jussens	75	limité
Migrouzes	50	limité
La Mothe	125	importante
Pradals	80	limité
Carla	40	limité
Cassagnes	60 et 50	limité
Fonfrège	32	limité
Linières	75	importante
Mas de Sarny	40	limité
Sinals	40	limité

3.6 L'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont assurés par la C2A. La collecte est effectuée une fois par semaine pour les ordures ménagères et pour le tri sélectif. La déchetterie de Gaillaguès est la plus proche. La déchetterie est gérée par le SITOMA elle permet de collecter :

- | | |
|---|--|
| - Verre | - Batteries |
| - Plastique | - Piles |
| - Papier | - Huiles usagées (moteur et ménagères) |
| - Boîtes métalliques et aluminium | - Ampoules et points lumineux |
| - Carton | - Matériel électrique et électronique (DEEE) |
| - Déchets verts | - Gravats |
| - Bois | - Encombrants |
| - Ferraille | - Textiles et effets vestimentaires |
| - Déchets ménagers spéciaux (produits toxiques) | |

La commune compte 9 points de dépôt de verres sur son territoire ainsi que 1 point papier et emballage, au parking de la Mairie. Un autre point de collecte centralisé est prévu dans la partie vieux village.

Les ordures ménagères résiduelles collectées transitent par le site de Ranteil et sont traitées au bioréacteur de Labessière Candeil (ordures ménagères résiduelles) géré par Trifyl. Les collectes sélectives sont orientées vers le centre de tri de Blaye les mines.

Le site de traitement des déchets de Ranteil, géré par le SITOMA comprend également une plate-forme de compostage pour le traitement des déchets végétaux.

Synthèse :

Un milieu hydrologique fragile et un assainissement individuel qui risque de fragiliser le milieu.

Un assainissement des eaux usées collectif sur le village qui comporte une capacité importante.

Un objectif de réduction des gaz à effet de serre dans le Plan Climat Energie du Tarn et de la C2A.

Un milieu rural peu sensible au niveau de la qualité de l'air du fait de l'éloignement des grands axes de communication

4 LE BRUIT

Une servitude de bruit (T5) liée à la présence de l'aérodrome d'Albi affecte le Sud-Ouest de la commune. Elle figure sur la carte des servitudes en annexe.

L'axe routier le plus important pour les zones urbanisées est la RD 1 qui génère des nuisances en terme de bruit qui ne sont pas négligeables. Néanmoins les aménagements routiers permettent de réduire la vitesse des véhicules en particulier en entrée de ville et dans le centre ancien.

La seule activité industrielle ne génère pas de nuisances du fait de la nature de l'activité (Casse auto) et de sa localisation à l'écart des zones urbanisées.

L'activité de Ball trap situé au Nord de la commune génère lui aussi des nuisances pour le voisinage.

La salle des fêtes et le moto cross génère également des nuisances. Il convient de ne pas exposer de nouvelles habitations à ces nuisances.

5 LE CLIMAT

5.1 UN CLIMAT TEMPERE

Le territoire de l'Albigeois s'inscrit dans la partie orientale du climat océanique influencé par les reliefs proches et la proximité de la méditerranée.

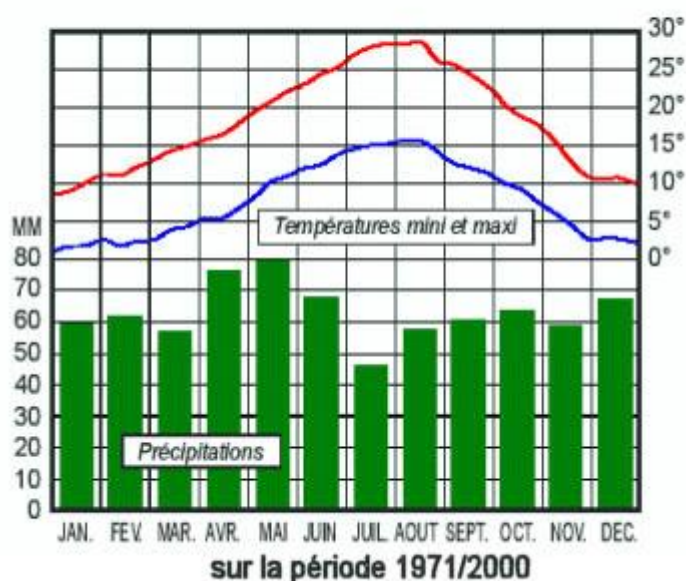
A Albi, en moyenne, il pleut 760 millimètres d'eau et il fait 13°C, sur une année.

Les étés parfois caniculaires, se caractérisent le plus souvent par de fortes chaleurs et une sécheresse importante. Généralement à un printemps pluvieux succède un été chaud et sec dont la tendance peut se prolonger jusqu'à octobre.

L'hiver est annoncé par le retour des pluies abondantes, un rafraîchissement des températures et quelques épisodes neigeux qui restent exceptionnels. Les hivers de froid intense sont plutôt rares.

Mais comme pour l'ensemble des régions bénéficiant d'un climat d'influence océanique, l'irrégularité interannuelle peut être très forte.

**Normales de températures et de précipitations
à Albi-Le Séquestre**



5.2 LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

En un siècle (1906-2005), la température moyenne à la surface de la Terre a augmenté d'environ 0,74 °C. L'augmentation des températures en France au cours du XXème siècle est de l'ordre de 1 °C.

Plusieurs signes témoignent de ce réchauffement : le recul des glaciers de montagne, la montée du niveau des océans et la réduction de la surface occupée par la banquise.

La comparaison entre les observations et les simulations du climat permet d'attribuer l'essentiel du réchauffement climatique des 50 dernières années aux gaz à effet de serre d'origine humaine.

Selon les experts du GIEC, la hausse de la température moyenne d'ici 2100 pourrait être comprise entre 1,1 et 6,4°C. Cette fourchette de réchauffement s'explique par l'incertitude due aux divers scénarios d'émissions de gaz à effet de serre et aux modèles simulant l'évolution du climat. Les différents modèles climatiques s'accordent sur un certain nombre de tendances pour la fin du XXI e siècle : un réchauffement plus marqué sur les continents que sur les océans et un cycle de l'eau plus intense.

La lutte contre le réchauffement climatique passe par une réduction de la production de gaz à effet de serre et une maîtrise de la consommation d'énergie.

Cela suppose, des déplacements qui produisent moins de rejets et une meilleure isolation thermique des constructions.

5.2.1 Les PCET

■ Le PCET de la région :

La commune est concernée par le Plan Climat Energie régional adopté le 12 novembre 2009. En 10 ans, la Région a la volonté notamment de réaliser ou de contribuer à l'atteinte des objectifs suivants :

- **70 000 logements énergivores** occupés par des ménages aux revenus modestes réhabilités sur le plan énergétique ;
- **200 bâtiments innovants soutenus** dans le cadre des appels à projets « bâtiments économes » permettant de faire émerger et de diffuser des pratiques préparant l'avenir ;
- **30% de réduction des consommations d'énergie** dans le parc des lycées publics de Midi-Pyrénées, sur la base des consommations constatées en 2008 ;
- **16 000 parcours de formation** sur le secteur du bâtiment dont 30% correspondant à des « nouveaux » métiers liés à l'éco-construction, pour que d'innovantes, ces formations deviennent incontournables et systématiques ;
- **développement en Midi-Pyrénées des opérations de recherche et d'innovation relatifs à la maîtrise de l'énergie et aux voies alternatives aux énergies fossiles ;**
- **introduction progressive de conditions énergétiques à l'intervention de la Région**, permettant d'agir sur tout type de bâtiments (bâtiments, hôtels et pépinières d'entreprises, hébergements touristiques, bâtiments publics, patrimoine).

■ Le PCET du Département :

Le département du Tarn a adopté son Plan Climat Energie en date du 21/06/2012.

Comme tout programme d'action en faveur de lutte contre le changement climatique le PCET du Tarn reprend les objectifs européens, il fixe 3 objectifs principaux :

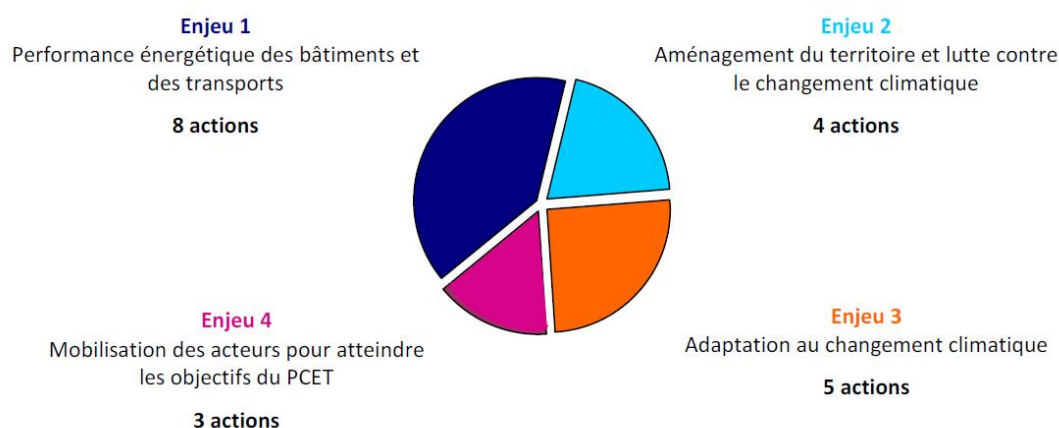
- ▶ Réduire de 20% la consommation d'énergie d'ici 2020
- ▶ Réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020 par rapport à leur niveau de 1990
- ▶ Porter à 23% la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale d'ici 2020

4 enjeux ont été définis pour atteindre ces objectifs :

- Enjeu 1 - Performance énergétique des bâtiments et des transports
- Enjeu 2 - Aménagement du territoire et lutte contre le changement climatique
- Enjeu 3 - Adaptation au changement climatique
- Enjeu 4 - Mobilisation des acteurs pour atteindre les objectifs du PCET

20 actions sont inscrites dans le champ des compétences du Conseil général pour la période 2012-2016. Elles sont regroupées en 6 grandes orientations :

- Accentuer l'effort sur la maîtrise de la demande en énergie sur le territoire et le conseil apporté aux particuliers et aux élus,
- Prioriser la lutte contre la précarité énergétique,
- Favoriser la politique en faveur des transports collectifs,
- Promouvoir le développement maîtrisé des énergies renouvelables,
- Prévoir les conditions pour s'adapter au changement climatique,
- Créer un observatoire départemental de l'énergie et du climat.



■ Le PCET de la C2A :

Le PCET de l'agglomération de l'Albigeois a été approuvé en date du 15 octobre 2013.

Un programme d'action a été élaboré pour la période 2013 à 2017 :

- Axe 1 : Diminuer les consommations énergétiques de l'Agglomération et développer les énergies renouvelables
- Axe 2 : Contribuer à la réduction des consommations énergétiques du territoire et à l'amélioration du cadre de vie

- Axe 3 : Réduire la vulnérabilité des services de l'Agglomération face aux aléas et tendances climatiques
- Axe 4 : Inciter, sensibiliser, accompagner la population, les communes et les entreprises dans la diminution de leur impact sur l'environnement.

Des fiches actions ont été élaborées. Elles concernent les équipements et espaces dont la C2A a la gestion et la compétence.

Pour Castelnau de Lévis, les mesures concernent principalement : la gestion des déchets, l'assainissement individuel et collectif, la gestion administrative (dématérialisation), les déplacements, le stationnement, les continuités écologiques, le développement des énergies renouvelables, la rénovation thermique, l'aménagement des espaces publics.

5.2.2 La production de gaz à effet de serre :

Les gaz à effet de serre (GES) sont des composants gazeux qui absorbent le rayonnement infrarouge émis par la surface terrestre, contribuant à l'effet de serre. L'augmentation de leur concentration dans l'atmosphère terrestre est un facteur soupçonné d'être à l'origine du récent réchauffement climatique.

Par nos activités quotidiennes, comme allumer la lumière, faire bouillir de l'eau ou conduire une voiture, nous émettons des gaz à effet de serre, qui contribuent au réchauffement de la planète. Ces émissions de gaz, tels que le dioxyde de carbone, créent une barrière qui piège les rayons du soleil dans l'atmosphère et provoque le réchauffement de la surface de la terre, qui finit par affecter son climat.

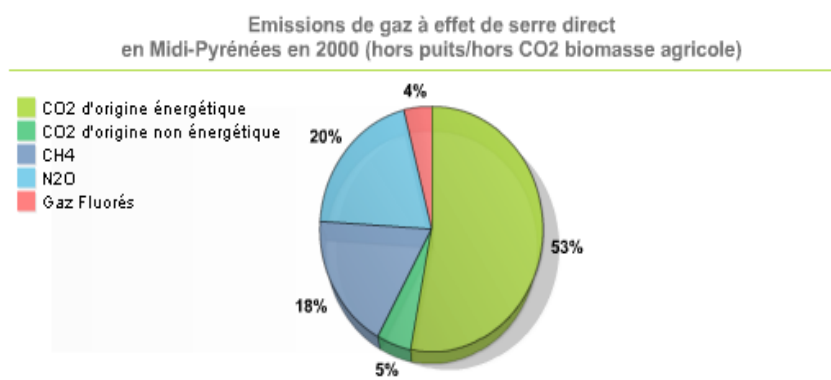
Nous devons réduire fortement ces émissions pour empêcher que ce réchauffement n'atteigne des niveaux dangereux. L'Union européenne s'est engagée à réduire ses émissions de gaz à effet de serre d'au moins 20 % par rapport à 1990 d'ici 2020, et de 30 % en cas d'accord international satisfaisant sur la question.

L'origine de la production de gaz à effet de serre est liée à :

- L'utilisation massive de combustibles fossiles (pétrole, charbon, gaz naturel)
- La déforestation
- L'utilisation des CFC dans les systèmes de réfrigération et de climatisation (réglementée par le Protocole de Montréal)
- La production de gaz comme le protoxyde d'azote et le méthane

Les émissions de gaz à effet de serre direct représentent 25 millions de tonnes équivalents CO2 en 2000 pour Midi-Pyrénées soit 4,2% des émissions nationales.

Sont comptabilisées les émissions de dioxyde de carbone (CO2), de méthane (CH4), de protoxyde d'azote (N2O) et des gaz fluorés (SF6, PFC et CFC). Les puits de carbone et les émissions de CO2 issues de la biomasse agricole ne sont pas pris en compte.



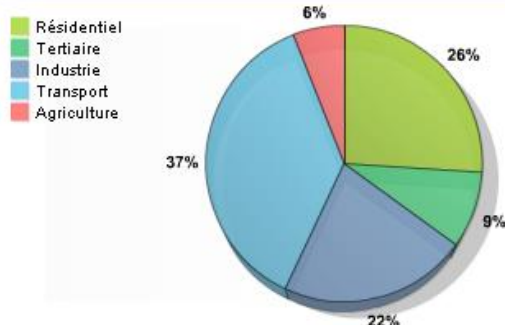
En 2000 les émissions de GES en Midi-Pyrénées représentaient 25 millions de tonnes eq CO2

Les émissions de dioxyde de carbone d'origine énergétique représentent 13,4 millions de tonnes de CO₂ en 2000 soit 3,5% des émissions nationales (de CO₂ d'origine énergétique).

Ces émissions proviennent de la combustion de pétrole, charbon et gaz naturel dont les consommations sont comptabilisées dans les bilans énergétiques régionaux.

Les émissions de dioxyde de carbone d'origine non énergétique représentent 1,2 millions de tonnes de CO₂ en 2000 soit 3% des émissions nationales (de CO₂ d'origine non énergétique).

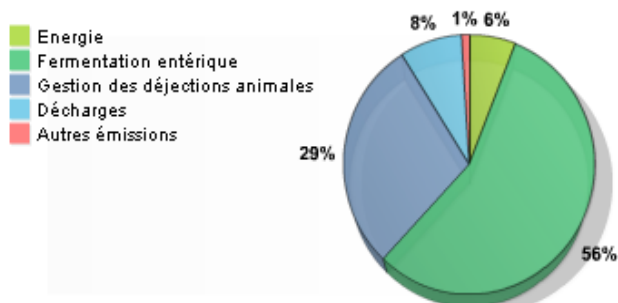
Ces émissions proviennent essentiellement des procédés industriels non liés à une combustion mais à d'autres types de réactions chimiques. Ainsi des émissions de dioxyde de carbone émanent notamment de la production de ciment, de plastique ...

Emissions de CO₂ du Tarn par secteur en 1999

- **Les émissions de méthane représentent 205 milliers de tonnes de CH₄ en 2000 soit 6,5% des émissions nationales (de méthane).**

Plus de 85% des émissions de méthane proviennent du secteur de l'agriculture et notamment de l'élevage.

Répartition sectorielle des émissions de méthane de Midi-Pyrénées en 2000



Midi-Pyrénées : 206 kt CH₄ en 2000 (4 324 kt eq CO₂)

Source : Solagro

- **Les émissions de protoxyde d'azote représentent 15 milliers de tonnes de N₂O en 2000 soit 6% des émissions nationales (de protoxyde d'azote).**

Près de 85% des émissions de protoxyde d'azote proviennent du secteur de l'agriculture.

Répartition sectorielle des émissions de protoxyde d'azote de Midi-Pyrénées en 2000



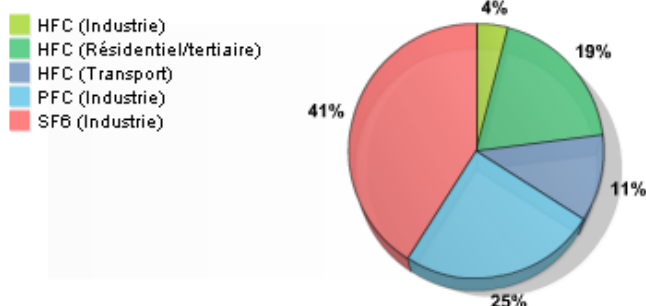
Midi-Pyrénées : 15 763 tonnes de N₂O en 2000

Source : CITEPA

- Les émissions de gaz fluorés représentent 923 kilo-tonnes équivalents CO2 en 2000 soit 8,7% des émissions nationales (de gaz fluorés).

70% des émissions de gaz fluorés proviennent du secteur de l'industrie

Répartition sectorielle des émissions de gaz fluorés de Midi-Pyrénées en 2000



Midi-Pyrénées : 923 tonnes éqCO2 en 2000 (HFC+PFC+SF6)

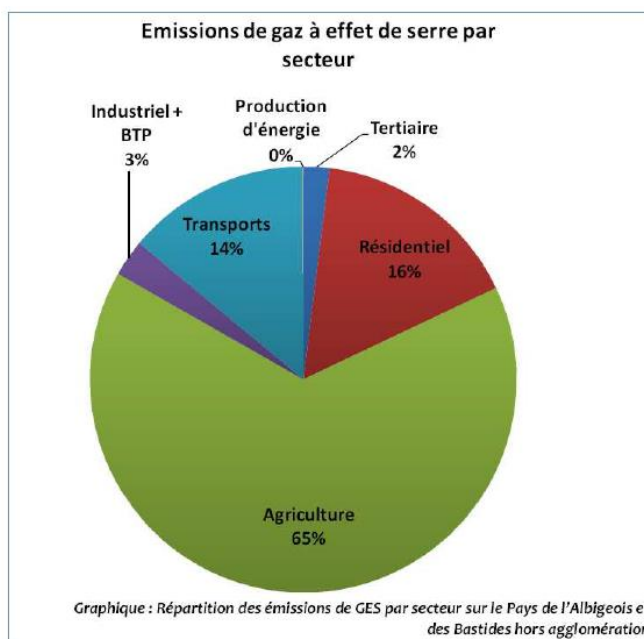
Source : CITEPA

Un ménage Français émet 17 t de CO2 par an (source ADEME) soit 6,7 tonnes par an et par habitant. Les émissions sont très dépendantes de la situation économique. Plus la consommation est élevée, plus les émissions le sont également.

Le pays de l'Albigeois a réalisé une étude sur les émissions des Gaz à Effet de Serre (GES).

C'est le secteur agricole qui est le plus émetteur de puis viennent le secteur du résidentiel et des transports.

En matière d'urbanisme, nous nous attacherons à réduire les productions de GES liées au transport et au secteur résidentiel (chauffage notamment).



5.2.3 La maîtrise énergétique :

=>réduire la consommation énergétique :

Selon l'union Européenne, la consommation par les bâtiments pourrait être réduite d'un tiers. Des mesures ont été prises (réglementation thermique 2012 en particulier) afin que les bâtiments soient mieux conçus et utilisent des systèmes d'éclairage, de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude moins énergivores.

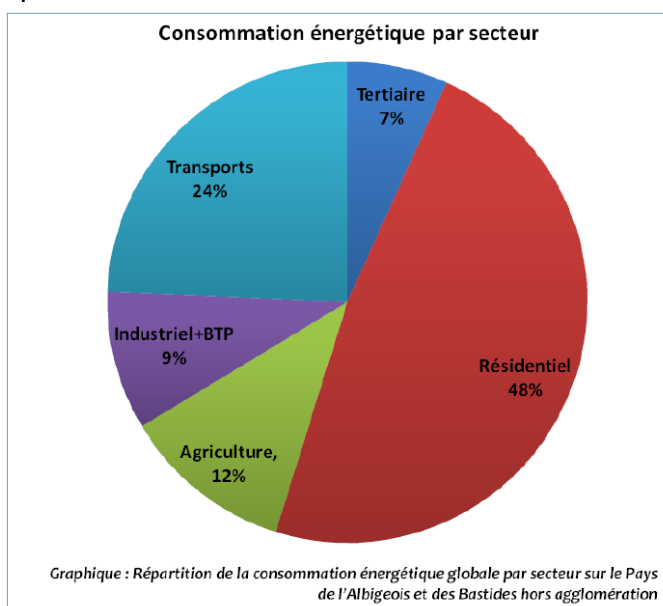
Il est prévu d'abaisser les émissions des voitures à 120 g de CO2/km et pour promouvoir les véhicules consommant peu. Les transports publics, les transports non motorisés et le télétravail seront également encouragés comme moyens de substitution à la voiture.

La performance énergétique des produits industriels a été examinée et des normes d'éco conception seront appliquées à certains produits comme les chaudières, les téléviseurs et les systèmes d'éclairage afin d'améliorer leurs performances énergétiques

En réduisant de 20 % la consommation énergétique d'ici à 2020, l'UE espère abaisser les émissions de près de 800 millions de tonnes par an et économiser 100 milliards d'euros.

Sur le territoire du Pays hors agglomération, le secteur résidentiel est le secteur qui consomme le plus d'énergie puisqu'il représente à lui seul, 48 % des consommations énergétiques du territoire.

Le deuxième poste concerne les transports, qui avec le poids important des déplacements domicile-travail, représentent 24 % des consommations. Enfin les secteurs d'activités (tertiaire, industrie et construction, agriculture) représentent respectivement 7%, 9% et 12 % des consommations.



=>produire une énergie plus propre :

En passant aux énergies renouvelables, nous pourrions réduire la consommation de carburants fossiles de 200 à 300 millions de tonnes par an et réduire les émissions de CO2 de 600 à 900 millions de tonnes par an.

Les industries de haute technologie bénéficieront également des nouvelles perspectives économiques, puisque les technologies permettant de réduire ou de supprimer les émissions visent à exploiter le potentiel des sources d'énergie renouvelable telles que le vent, le soleil, l'eau et la biomasse.

Sur la commune de Castelnau de Lévis, les actions qui permettraient une réduction de la production des gaz à effet de serre et une maîtrise de l'énergie sont :

- favoriser les constructions économes en énergie
- créer des liaisons douces afin de limiter l'usage de la voiture
- limiter le développement en dehors du village
- maîtriser le développement urbain du village par des opérations d'aménagement d'ensemble

Synthèse :

La lutte contre le réchauffement climatique passe par une réduction des gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation d'énergie. Les transports et les bâtiments sont les postes très énergivores.

Les moyens d'actions sont liés à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et en favorisant les déplacements les plus propres.

6 LE PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

6.1 LE PATRIMOINE

Principaux éléments patrimoniaux

L'identité du village de Castelnau de Lévis est marquée par son Château perché sur sa motte castrale et en particulier sa tour qui constitue un point d'appel visuel.

Le château de Castelnau-de-Lévis a été construit en 1235 par Sicard Alaman, puissant vassal du comte de Toulouse Raymond VII ; il représentait un bastion avancé des possessions toulousaines (nord de la rivière Tarn) face à la royauté (sud du Tarn). Construit sur un piton rocheux nommé « puy de Bonnafous », le château sera longtemps appelé Castelnau-de-Bonnafous, avant que la famille de Lévis n'en hérite et lui donne son nom. Un village a été construit au pied des murailles à la même époque.

De l'ancien château, il ne subsiste que quelques ruines dont une tour de guet dominant la vallée du Tarn et la ville d'Albi. Il doit son piteux état à son rôle de carrière au cours des XIXe et XXe siècles.

Une restauration partielle depuis le début des années 1980 permet de situer les murs de l'enceinte haute. De l'enceinte basse, ne subsiste qu'une porte fortifiée. La tour, haute de 35 mètres, se compose d'une tour demi-circulaire à laquelle est adossée une tour carrée. Elle comporte trois étages voutés. Chacun d'eux montre des traces d'un plancher disparu qui doublait le nombre d'étages.



Tour du Château classé MH



Eglise Saint Barthélémy inscrite MH

La commune comporte 2 sites inscrits (AC2) figurant sur la carte des servitudes:

- village de Castelnau de Lévis
- Chapelle Sainte-Cécile du Carla, cimetière et couronne de cyprès

2 Monuments Historiques sont inscrits et 1 classé (servitude AC1) au titre des Monuments Historiques :

- Ruines du château de Castelnau de Lévis : MH classé en date du 22 /11/1909,
- Église Saint Barthélemy inscrite MH en date du 18/06/1927,
- Pigeonnier des Garrabets inscrit MH en date 01/08/2010,



Chapelle du Carla (site inscrit)

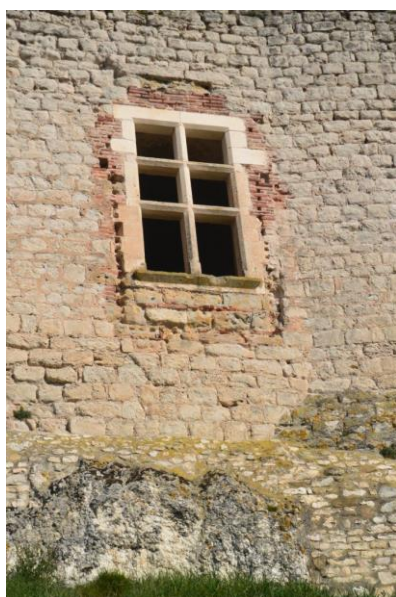


Pigeonnier de Garrabet (inscrit MH)

Les périmètres de protection des monuments historiques font l'objet d'un nouveau « périmètre délimité d'abord » qui a été soumis à l'enquête publique conjointement au PLU.

Notons également que le Manoir de Lasborde (Albi) qui est inscrit MH depuis 1979 comporte un périmètre de 500 m qui débord sur Castelnau.

Le village ancien comporte de nombreuses constructions anciennes avec des colombages, des génoises, fenêtres à meneaux, encadrements d'ouvertures qui méritent une protection renforcée.



Fenêtre à meneau



Colombages



Encadrements

Le village est implanté en terrasses symbolisées par ses murets. Les ruelles sont étroites, laissant passer le soleil par des constructions sur 1 niveau en partie basse de la rue et 2 niveaux en partie haute de la rue.

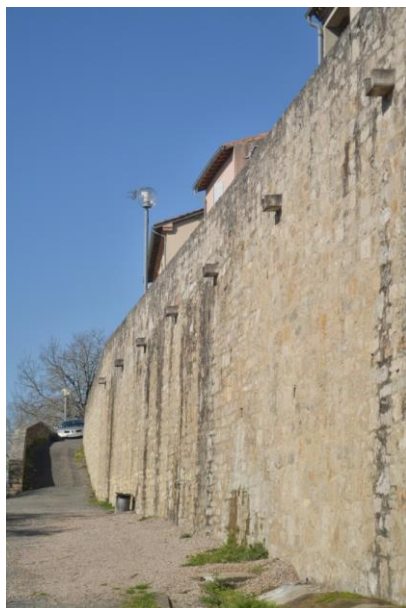


Ruelle



Terrasses et murets

A mi-pente, les remparts délimitent le village ancien avec la partie basse du village. De nombreux passages en escaliers permettent de gravir les pentes et ainsi de relier le village ancien du bas village.



Remparts



Escaliers



Pigeonnier

Le village comporte également plusieurs pigeonniers ainsi que l'ancienne école qui constitue un patrimoine intéressant.

Le bâti ancien est disséminé sur l'ensemble de la commune sous la forme d'anciennes fermes isolées.

Ces constructions anciennes, méritent que l'on puisse les faire évoluer (extension, adaptation et changement de destination) afin de conserver ce patrimoine pour les générations futures. Certaines constructions isolées composées de bâti ancien de caractère méritent une attention particulière quant à leur évolution. C'est le cas notamment de Linières ...



Linières



Sud du Village

Le petit patrimoine

Le patrimoine rural est dense sur la commune. Nous avons répertorié 24 pigeonniers, 5 calvaires dont 4 en pierre, 7 puits et sources... qu'il convient de préserver et de mettre en valeur ces éléments.



Pigeonnier à l'entrée Ouest du village



Croix en pierre au rond point Est du village

Le Lavoir



Une source

Le moulin



Ces éléments du patrimoine sont recensés et décrits dans la liste figurant en annexe.

Un patrimoine rural entretenu et restauré est un atout important en termes de développement touristique.

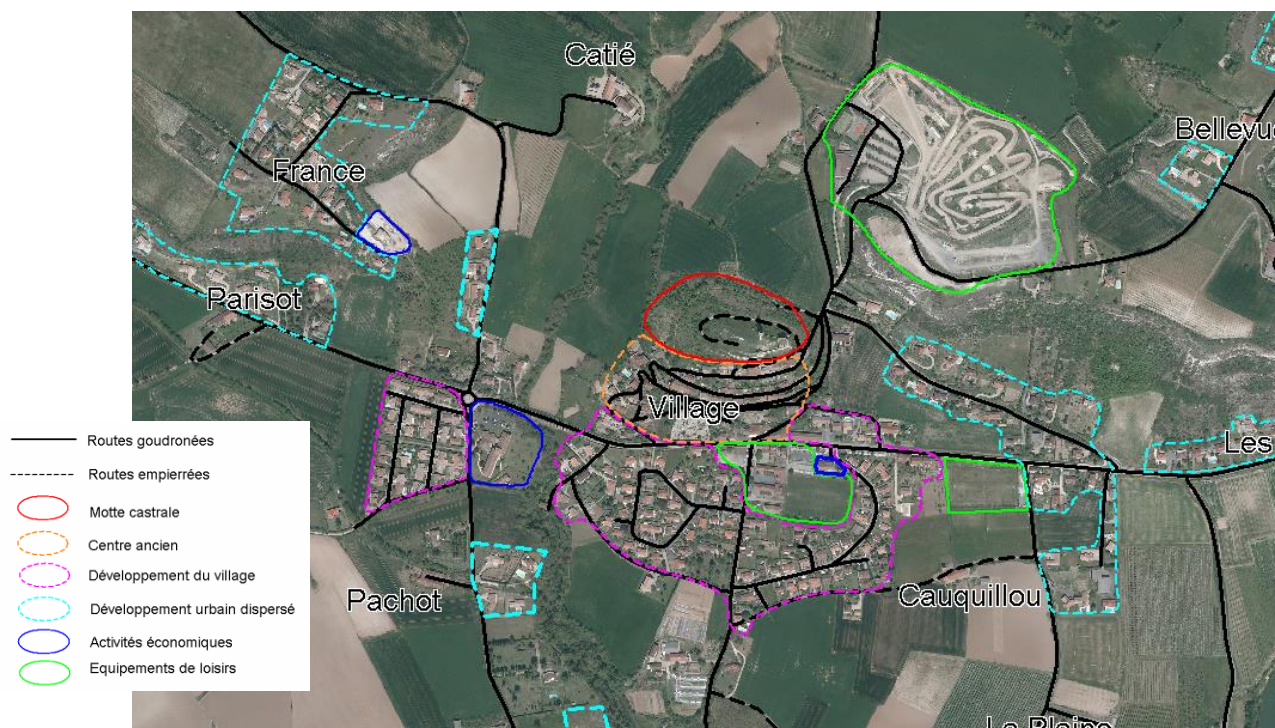
Les vues sur les paysages lointains sont également très intéressantes, en particulier aux abords des chemins de randonnées et des zones urbanisées. Nous soulignons également les perspectives des vues sur le château et la cathédrale d'Albi depuis France et le Puech Armand.



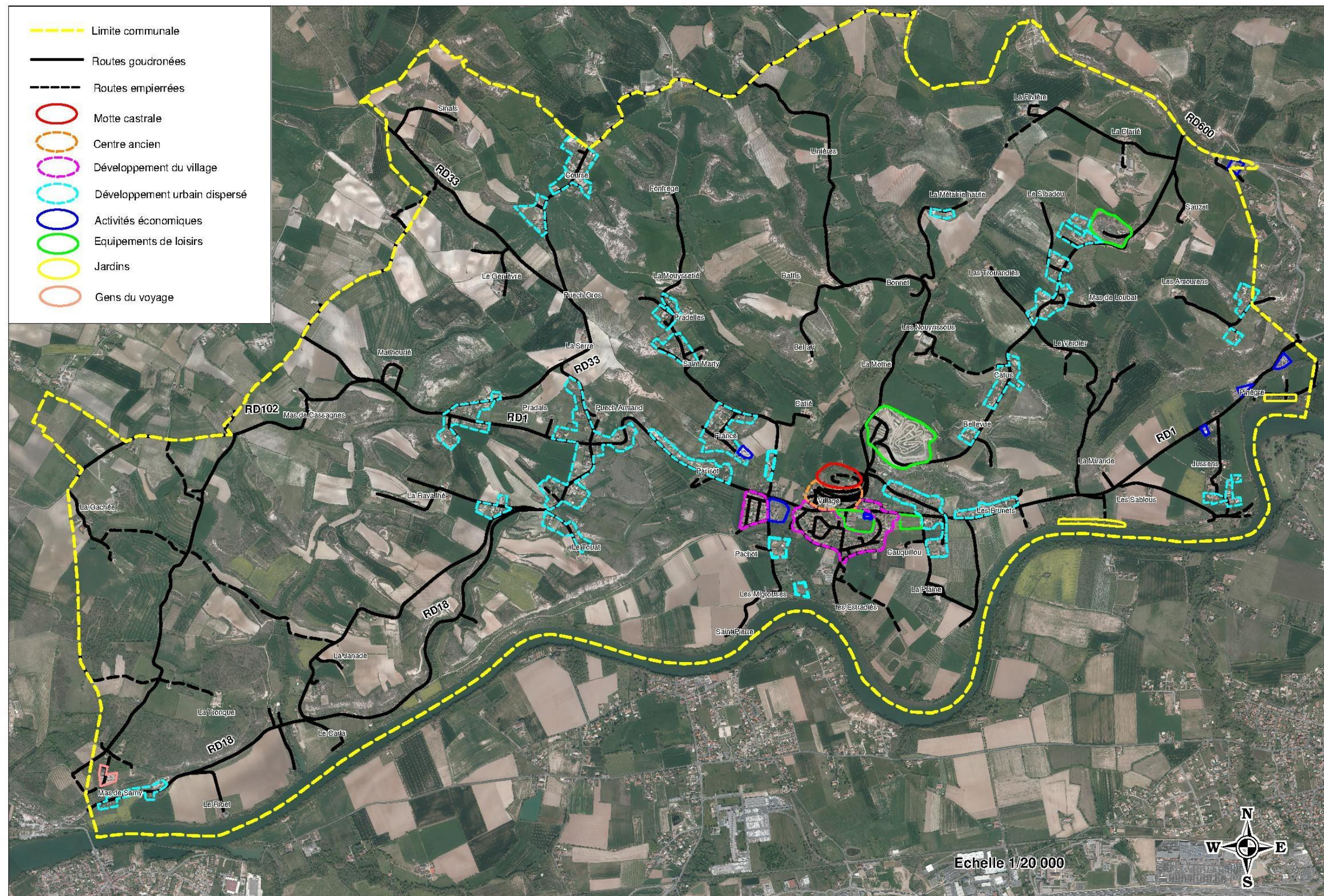
6.2 LA TRAME DE L'URBANISATION

La carte des espaces bâtis ci-contre nous montre que l'urbanisation est principalement groupée autour du village de Castelnau de Lévis et que le reste du territoire compte de nombreuses zones de développement récent. Notons également la présence des zones de jardins en bordure du Tarn comportant des logements qui n'ont pas fait l'objet de permis de construire. A l'Ouest du territoire, une petite zone accueille des gens du voyage en voie de sédentarisation.

Le village ancien Castelnau de Lévis est un village perché qui s'est développé dans la plaine. Il est composé de plusieurs opérations de lotissements datant des années 70-80 qui se sont successivement développées avec cependant des liaisons piétonnes qui les relient au village ancien.



Trame de l'urbanisation



Cette cartographie nous montre une poche non urbanisée encerclée d'urbanisation formée par le terrain de sport avec une autre zone sportive plus à l'Est qui mérite de se développer.

L'activité économique est principalement représentée par la maison de retraite à l'ouest et le petit pôle commercial dans le centre du village.

Le principal pôle d'équipement de loisirs est composé par le moto cross, la salle polyvalente et les tennis.

Depuis une vingtaine d'année, l'urbanisation s'est développée principalement sur les zones d'habitat diffus en dehors du village, de manière linéaire, le long des voies existantes.

Enfin, le territoire communal compte également une vingtaine d'écarts et groupes de constructions liées à l'activité agricole.

6.2.1 Le village

Depuis la plaine et la partie basse du village, les vues sur le château sont importantes et doivent être conservées.



Vue sur le centre ancien Château et Eglise

Depuis le château, les vues sur la plaine et la partie basse du village sont importantes. Les vues sur Albi à l'Est et Terssac au Sud sont attractives. Au Nord les vues mettent en perspectives les vallées secondaires avec leur tissu bocager et les collines.



Vue Sud



Vue Nord

Le village ancien, n'est pas très dense. Les zones de jardins en terrasse et la pente aèrent le tissu urbain et permet de conserver un cadre paysager attractif

La carte ci-dessous met en évidence la hiérarchisation des voies. A l'échelle du village les liaisons piétonnes existantes permettent de relier les zones d'habitat entre elles et aux équipements.



Les espaces verts sont essentiellement situés sur le pourtour du château.

La RD 1 constitue une voie de transit aménagée et sécurisée pour le piéton.

Les ruelles sont situées sur la partie haute du village ancien. Les autres routes constituent des voies de dessertes locales. On remarque que les cheminements piétonniers sont nombreux, mais que certains sont à aménager en particulier dans la partie haute du village ancien. Dans le cadre de l'aménagement du village, ces cheminements seront conservés et aménagés.

- Cheminements piétons identifiés
- Cheminements piétons aménagés
- Cheminements piétons à restaurer
- Route de transit aménagée
- Voies de desserte locale
- Ruelles
- Espaces de stationnements aménagés
- Espaces publics à requalifier
- Espaces verts à conserver
- Arrêts de bus

Les espaces publics de la partie basse du village sont aménagés et ceux du village ancien seront aménagés.

Les entrées du village sont bien marquées par la présence des deux giratoires en entrée Est et Ouest.



Entrée Ouest



Entrée Est



Piéton aménagé



La RD1 affiche un caractère urbain avec des trottoirs, du stationnement et des chicanes et surélévements qui permettent de faire réduire la vitesse des véhicules. Les espaces publics ont une vocation de stationnement. Ils permettent d'accéder aux équipements publics (mairie, écoles...), et aux commerces.

L'absence d'espace d'un véritable espace de rencontre et de convivialité est à souligner.



Entre le secteur de la Maison de retraite et le village de Castelnau, une petite vallée forme une coupure naturelle avec la présence de parcelles très pentues difficilement urbanisables.



6.2.2 Les zones d'habitat diffus

Le développement récent de l'urbanisation, s'est traduit par une urbanisation de forme pavillonnaire composée de constructions de styles variés sur des terrains de grande superficie (environ 2500 m²). L'urbanisation est marquée par des implantations de constructions en milieu de parcelle difficilement densifiables. Cette urbanisation est consommatrice d'espace et complètement déconnectée du village. Ce développement concerne en particulier les secteurs de France, Jussens, Puech Armand, Catusse, Mas Loubat, Pradelles, As Cayres, Pradals, Les Brunets.



Développement linéaire



habitat dispersé

Les possibilités de densification de l'habitat dans les lotissements du village sont très limitées du fait de la petite taille des parcelles. En dehors des lotissements, il subsiste quelques parcelles de grande taille (parcelle 200 au Sud du village notamment).

Sur le village ancien la densification n'est pas toujours souhaitable pour des raisons paysagères et de maintien des sols.

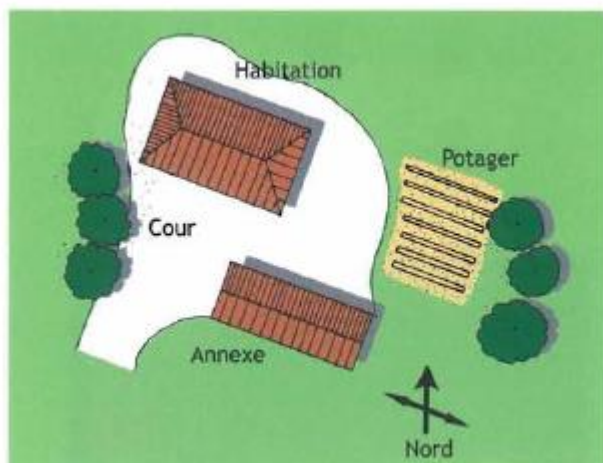
Sur les zones d'habitat diffus, les grandes parcelles peuvent être redivisées, mais cela conduirait à accentuer l'étalement urbain et impacterait l'activité agricole. Sans compter les problématiques d'accès qui seraient multipliées.

Globalement les possibilités de densification sont limitées sur le territoire communal.

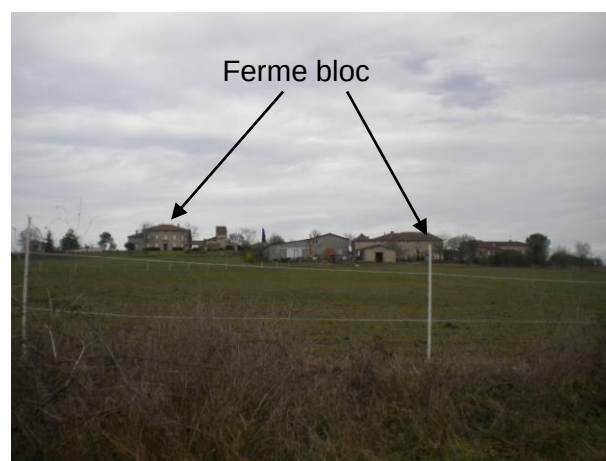
6.2.3 Les groupes de construction et écarts

Les écarts sont liés à d'anciennes activités agricoles qui sont répartis sur l'ensemble du territoire.

Ces groupes de constructions sont le plus souvent formés par d'anciennes fermes composées d'un corps de logis de deux niveaux, abritant la famille du fermier et d'un bâtiment d'exploitation. Ce dernier est composé d'une étable surmontée de sa grange. Les deux bâtiments sont généralement disjoints.



Ferme bloc



La Mailhourie

On trouve dans la vallée des séchoirs à tabac aujourd'hui désaffectés.



Le Carla



Sud du village

6.3 LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES

6.3.1 Les volumes

En général, les volumes sont très simples : parallélépipèdes recouverts d'un toit à 2 ou 4 pentes. Les constructions comportent au plus 1 niveau sur Rez de Chaussée plus comble. Seules quelques constructions anciennes du vieux village, les logements collectifs HLM et une partie de la maison de retraite sont en R+2.

6.3.2 Les toitures

Les toitures sont en tuile romane ou canal. Les parties habitées sont souvent à 4 pentes et les annexes à deux pentes. On retrouve également bien souvent des génoises.

6.3.3 Les façades

Le calcaire est dominant sur la commune en particulier sur les collines, mais on trouve aussi des constructions en brique ou en galets dans la plaine alluviales. L'emploi du calcaire participe pleinement à l'identité régionale. Pourtant, on constate que ce matériau est très peu utilisé dans les constructions neuves.



Brique et galets



Brique et pierre calcaire

6.3.4 Les clôtures

Dans le village ancien, les murets en pierre calcaire séparent les propriétés, dans les lotissements des années 80, les murs de clôtures s'élève souvent sur à moins d'un mètre de hauteur. En habitat diffus, les murs sont bien souvent plus hauts et massifs surtout pour les constructions récentes.

6.4 LE BATI DES ANNEES 70 - 80 :

Les volumes des constructions sont plus petits (environ 100 m²) sur des terrains de 500 m². Les traits architecturaux sont plus simples toitures 2 ou 4 pans.

6.5 LE BATI RECENT

C'est une urbanisation en rupture avec le tissu ancien, étalée dans l'espace, ce qui correspond à la demande sociale actuelle.

Les constructions actuelles sont implantées sur des terrains de superficies importantes (souvent supérieur à 2500 m²). Les traits architecturaux traditionnels sont rarement repris et l'on peut observer des réalisations de plein pied avec toits comportant de nombreux décrochés.

Les murs sont généralement recouverts d'un crépi de couleurs claires (blanc cassé, jaune, rose).



villa contemporaine



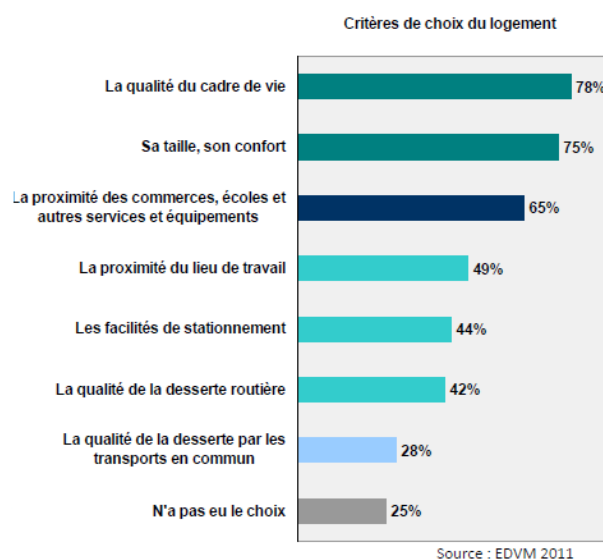
maison en bois

Certaines constructions récentes, ont un impact paysager important du fait de la teinte des matériaux (tuiles et enduits plus clairs) mais surtout du fait d'une implantation en position dominante déconnectée du tissu urbain (La Carquille).

Entre l'urbanisation horizontale et séparative des zones d'habitat diffus, et celle plus verticale en collectif et plus massive, du village une solution médiane devrait être possible : l'individuel aggloméré, qui reprendrait les principes de la formation traditionnelle des villages...

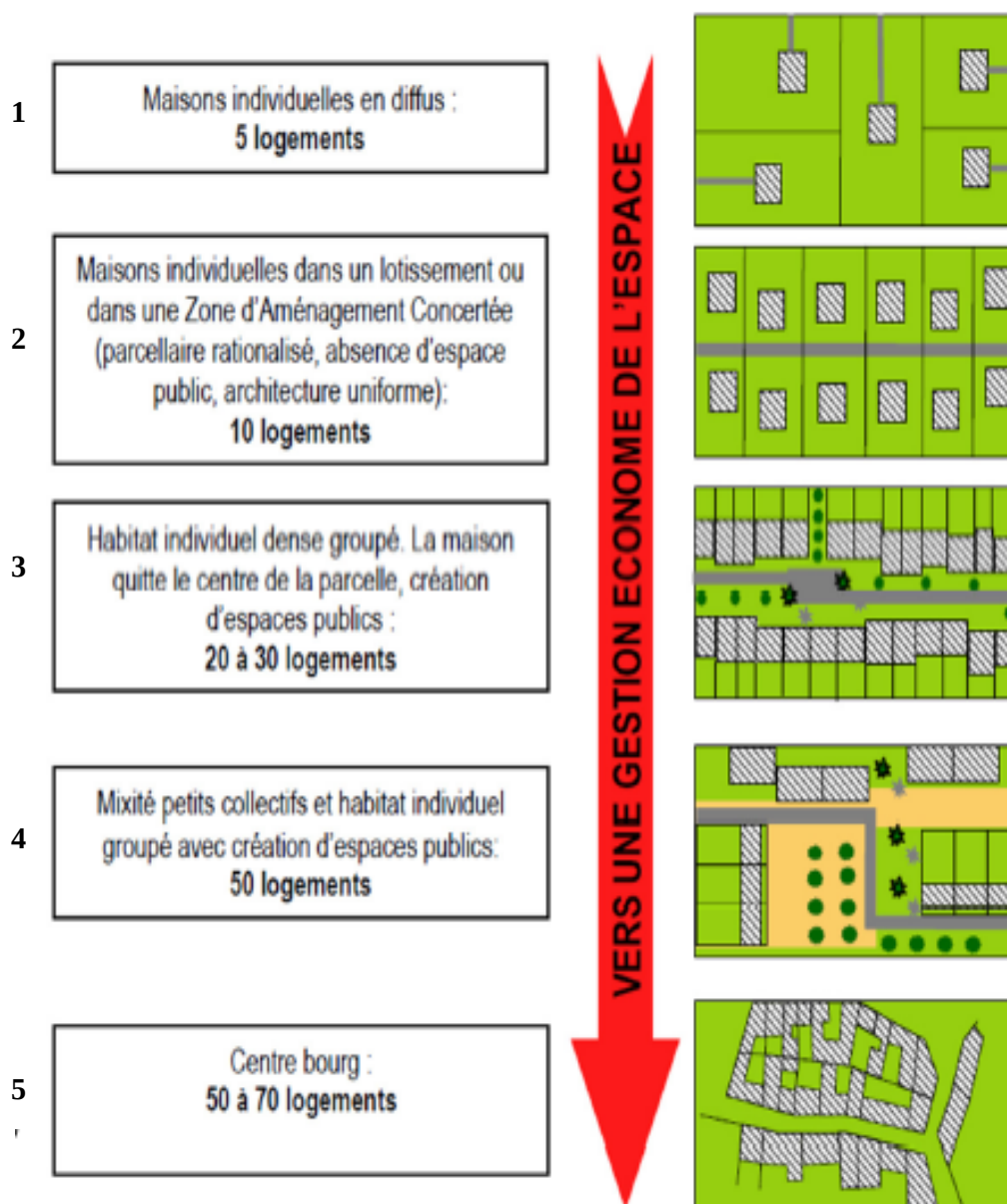
La commune est attractive en terme d'accueil résidentiel. Le graphique ci-contre montre les critères de choix du logement des habitants.

Le schéma ci-après montre les différentes densités qui peuvent exister. Dans les zones de développement par des opérations d'aménagement d'ensemble, les deux premiers exemples sont à éviter, elles n'offrent pas une gestion économe des sols et la forme urbaine ne privilégie pas l'intimité des zones de vies.



L'urbanisation en bande (exemple 3) avec du petit collectif (exemple 4) sont plus adaptés, même si une densité plus faible peut être admise. Une densité de 10 à 15 logements à l'hectare semble être une densité adaptée au contexte communal.

Combien de logements sur une parcelle d'un hectare ?



Dans la forme urbaine et la densité, c'est surtout l'intimité à l'intérieur de l'habitation et de la parcelle qui est importante et qui doit être privilégiée. Il n'existe pas de recette miracle, mais il est indispensable de prendre en compte la topographie de la zone, la végétation en place, l'orientation du bâti etc... pour adapter la densité au contexte de chaque zone.

6.6 LE BATI D'ACTIVITE

On distingue le bâti artisanal et le bâti lié à l'activité agricole. Les bâtiments artisanaux sont bien souvent en constructions métalliques (bac acier). La teinte et les volumes doivent permettre une bonne intégration au contexte urbain périphérique.

A proximité des exploitations agricoles et des corps de ferme anciens, on recense des constructions avec des matériaux plus récents (tunnels, etc.) et souvent volumineux qui s'intègrent généralement mal dans le paysage. Le traitement des abords et en particulier des talus est également à soigner.



Bâtiment agricole

6.7 LES REHABILITATIONS

Quelques bâtiments ont perdu leur vocation agricole mais pourraient évoluer vers une destination d'habitation ou d'hébergement touristique.

Nous avons recensé une dizaine de constructions qui pourraient changer de destination.



Mas de Cassagne



La Ravailhe

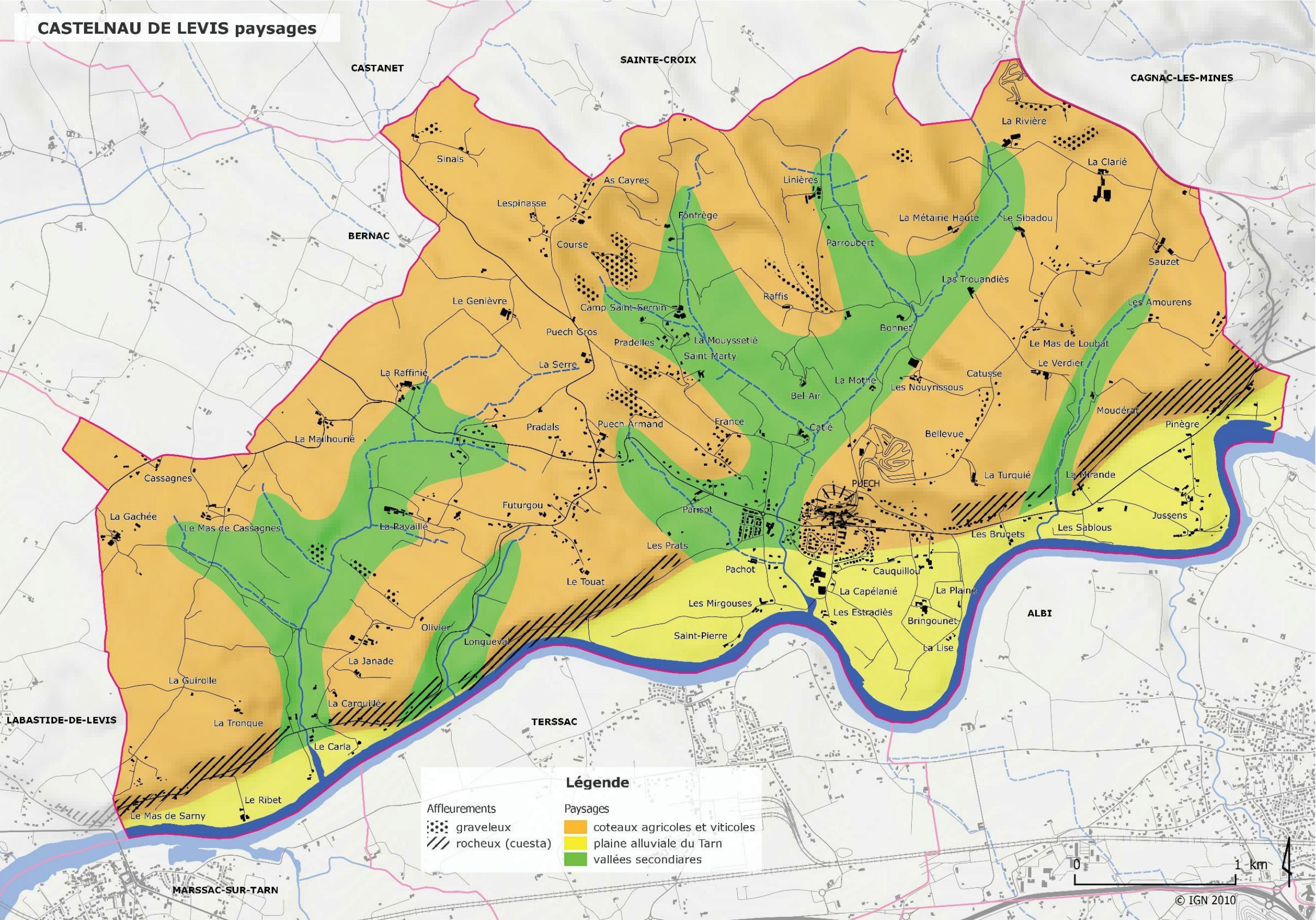
Synthèse

L'urbanisation récente est bien souvent en opposition avec l'urbanisation ancienne tant par la densité du bâti que par son implantation.

Le développement de l'urbanisation a essentiellement eu lieu en dehors du village de Castelnau de Lévis avec des incidences paysagères importantes.

Le bâti ancien est de qualité et globalement entretenu. Il renforce le cadre de vie et l'attractivité de la commune.

L'évolution du bâti sur les écarts permet un accueil limité de population.



7 LES PAYSAGES

Pour chaque unité paysagère doit être associée l'analyse de l'occupation du sol représentée sur la carte ci-après établie selon les données Corine Land Cover 2006.

La carte des boisements plus précise nous montre la végétation (haies, boisements).

Cette carte nous met en évidence la dominance des boisements sur les coteaux pentus des vallées secondaires qui donnent un tissu bocager dans ces espaces.

Les grandes unités paysagères identifiées sur la carte des paysages sont les suivantes :

La Plaine

Elle est composée de cultures à dominante de céréales à paille, mêlées de cultures de colza.

Cette plaine comporte également des activités de maraîchage et de vergers.

Les haies et les espaces boisés sont quasi absents.



Les collines

Elles surplombent la plaine. Les paysages sont très ouverts, du fait de l'absence de végétation arborée ce qui permet d'offrir de vues lointaines intéressantes. Sur les crêtes, les vues lointaines sont très attractives.

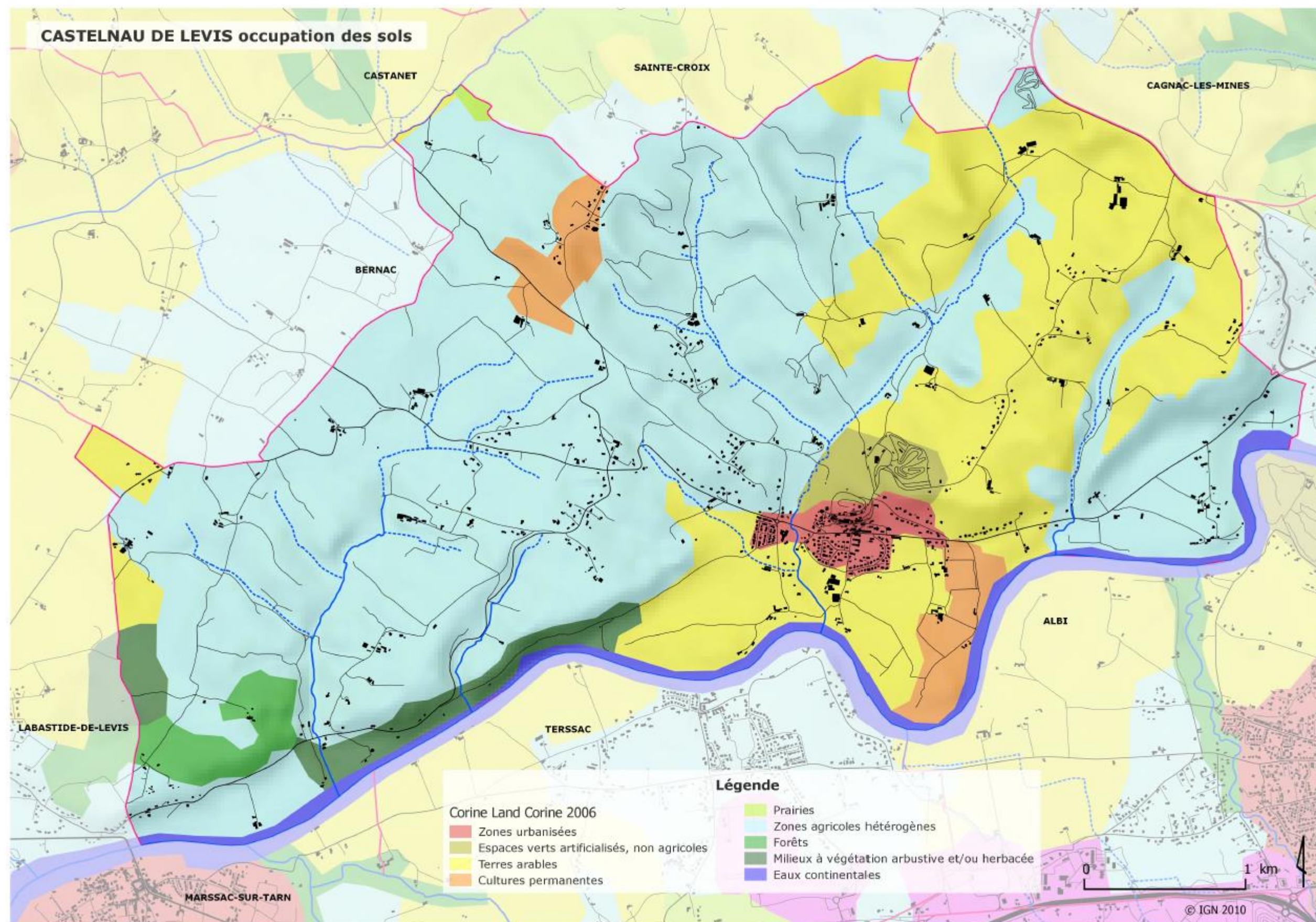
Les cultures sont des céréales à paille (blé orge) et des oléagineux (tournesol et colza). Dans la partie Nord Est, on y trouve des vignes.

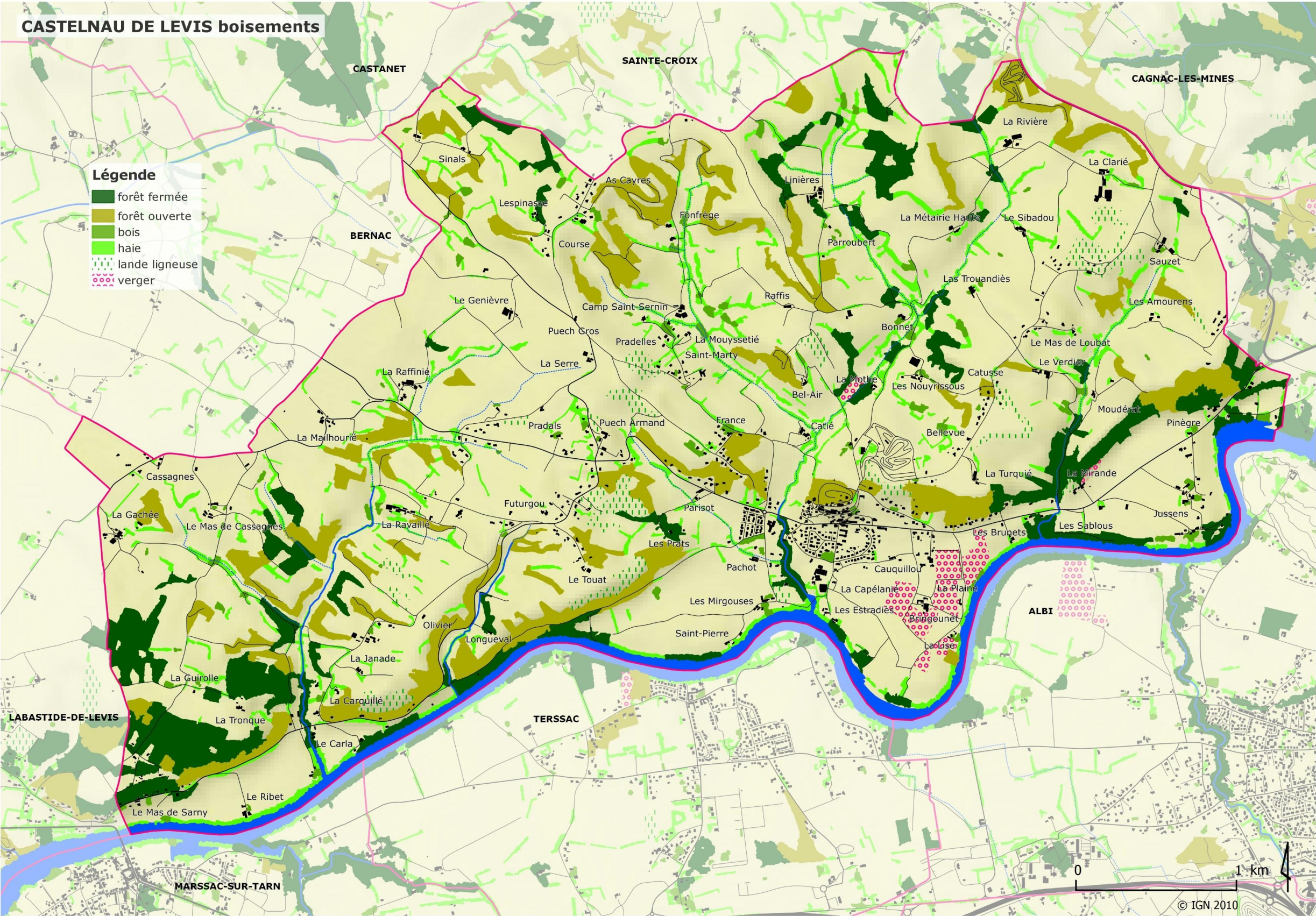


Vignes



Céréales





Les vallées secondaires

Ils présentent des pentes plus fortes leur exploitation étant plus difficile, ils ont permis le maintien d'une frange boisée.

Les coteaux les moins pentus sont en prairie et en polyculture. Le parcellaire est plus morcelé et suit les pentes.

Les paysages sont plus fermés du fait de la végétation.



Les éléments identitaires du paysage

Les affleurements rocheux (Couesta) et graveleux sont des éléments identitaires de la vallée du Tarn.



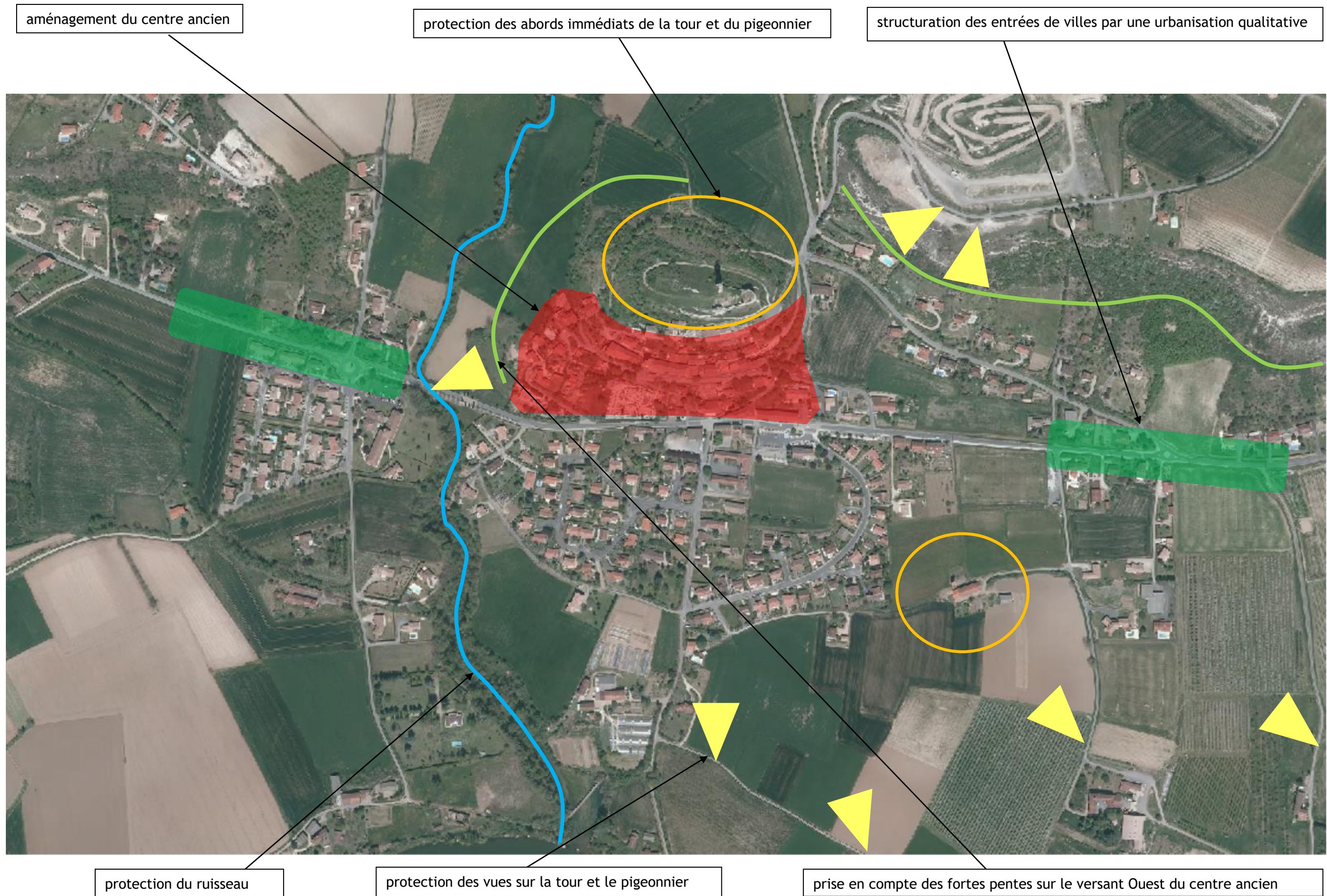
Affleurement graveleux



Affleurements rocheux

La synthèse paysagère ci-contre nous montre les enjeux sur le village :

- la protection des abords immédiats de la tour,
- l'aménagement du centre ancien (rue et espace public),
- la structuration des entrées de villes par une urbanisation qualitative,
- la prise en compte des fortes pentes sur le versant Ouest du centre ancien,
- la protection des vues sur la tour et le pigeonnier.
- la protection du ruisseau



Synthèse :

Les paysages naturels sont particulièrement attractifs sur les coteaux en particulier pour la randonnée.

La diversité des cultures façonne le paysage

3. LES ENJEUX : PERSPECTIVES ET BESOINS

1. LES PERSPECTIVES ECONOMIQUES ET SES BESOINS

L'activité agricole se maintient mais elle doit être **développée par des activités diversifiées (maraîchage vergers...)**, notamment via le développement du tourisme vert. L'agriculture dite de qualité doit être encouragée en particulier pour l'agriculture bio et raisonnée, les circuits courts et pour aider les agriculteurs à la vente directe.

L'activité agricole est prépondérante, son développement doit être assuré et les terres agricoles doivent être **protégées d'une urbanisation** qui limiterait son développement.

Cette perspective impose la **protection des espaces identitaires** de la commune et une volonté de valoriser le territoire.

Les activités économiques sont disséminées sur le territoire. **Un développement limité de la zone d'activité de Jussens** permettrait de compléter l'offre en matière artisanale et limiter les déplacements domicile-travail.

Le développement des activités de pleine nature (randonnée pédestre...) est un moyen de mettre en valeur les paysages.

Le développement **des activités agro-touristiques** (gastronomie) est aussi une piste d'action pour compléter et enrichir la venue du touriste.

- *L'activité artisanale lorsqu'elle est compatible avec l'habitat, peut se développer dans le tissu urbain, voir en reconversion de bâtiments agricoles délaissés;*
- *L'hébergement touristique peut se développer dans le bâti ancien à réhabiliter;*
- *Un tissu commercial et de services à renforcer sur le village en adéquation avec le stationnement et l'aménagement de l'espace public;*
- *Une activité agricole et viticole à protéger d'une urbanisation qui limiterait son développement.*
- *L'activité artisanale peut se développer notamment lorsqu'elle est incompatible avec l'habitat sur la zone d'activité de Jussens qui doit être adaptée aux besoins*

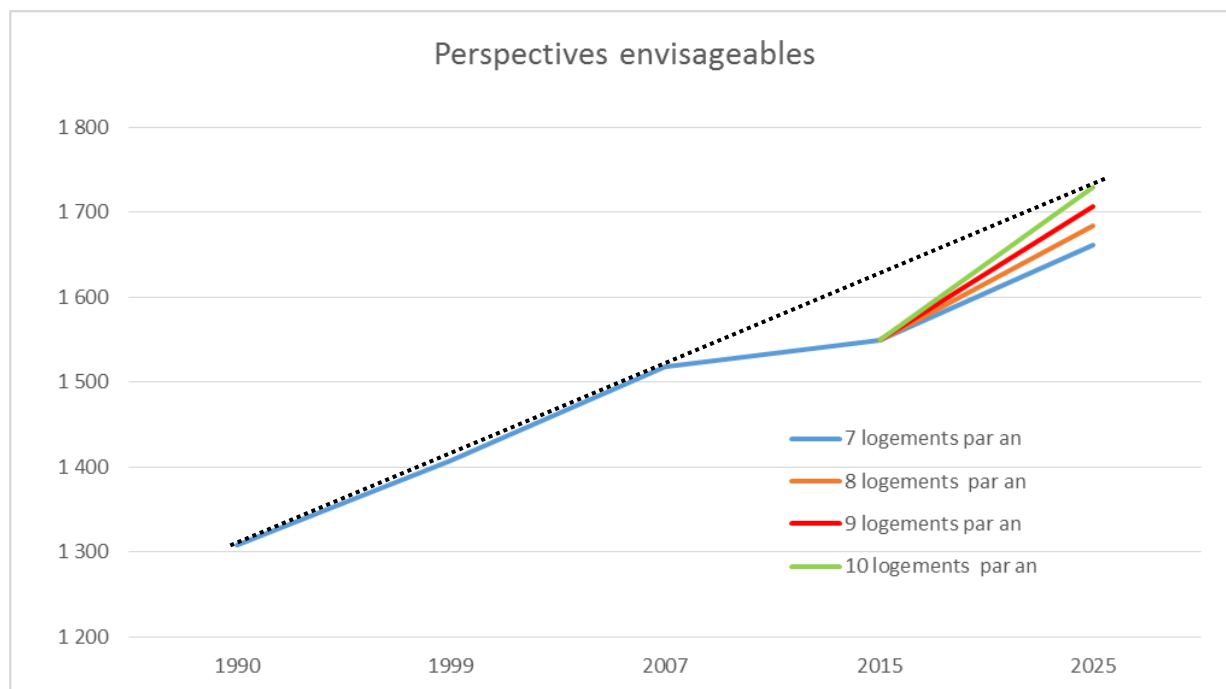
2. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET SES BESOINS

L'évolution de la population communale s'inscrit dans un contexte de forte dynamique et la **demande en terrain à bâtir ou en locatif est présente.**

Le cadre naturel et la proximité d'Albi rendent la commune très **attractive.**

Il convient également de **recentrer le développement sur le village et limiter l'étalement urbain** afin de préserver le caractère identitaire de la commune.

Le graphique ci-dessous nous montre l'évolution démographique avec un intervalle de temps entre chaque recensement constant et les perspectives envisageables en fonction du rythme de création de logements.



On constate que le rythme de création de logement est 10 logements pour rattraper le déficit de croissance entre 2007 et 2015.

A partir du rythme de création de logements constaté depuis 10 ans (6,5 logements nouveaux par an), et compte tenu des objectifs de maintien des effectifs scolaires, l'hypothèse la plus cohérente semblerait aboutir à une moyenne de **10 nouveaux logements par an** ce qui permettrait de maintenir la croissance démographique.

Le rythme de construction envisageable :

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE CASTELNAU DE LEVIS				
<i>Nombre de permis envisagés</i>	7 constructions	8 constructions	9 constructions	10 constructions
<i>Nombre moyen de personnes par foyer</i>	2,3			
<i>Nbre d'habitants supplémentaires par an</i>	16	18	21	23
<i>Nbre d'habitants supplémentaires sur 10 ans</i>	161	184	207	230
Nombre total d'habitants à l'horizon 2021	1661	1684	1707	1730

SURFACES A RESERVER A L'URBANISATION				
<i>Nombre de permis envisagés</i>	7 constructions	8 constructions	9 constructions	10 constructions
<i>Taille moyenne des parcelles à construire</i>	1000 m ²			
<i>Surface à réserver sur 10 ans en m²</i>	70000 m ²	80000 m ²	90000 m ²	100000 m ²
<i>Rétention foncière</i>	1,3			
Surfaces à réserver à l'urbanisation sur 7 ans	9,1 ha	10,4 ha	11,7 ha	13,0 ha

Les logements de type individuels ayant une surface de terrain d'en moyenne 1000 m² (y compris les voies à créer) permettent de rester dans le contexte de la demande locale.

10 ans x 1000 m² x 10 logements = 10 000 m² soit 10 ha.

La rétention foncière estimée à 30 %. Les surfaces libres de construction, à réserver à l'urbanisation pour satisfaire le rythme de 10 constructions sur 10 ans devront donc être d'environ 13 ha.

L'estimation de population prend en compte le phénomène de décohabitation lié au vieillissement de la population (passage de 2,4 à 2,3 personnes par foyer) et l'accueil de population dans le bâti ancien (1 logement par an).

La rétention foncière est importante sur le village, ce taux sera affiné en fonction de la localisation des zones de développement projetées

Il est également important de **favoriser le locatif**, qui sert bien souvent de tremplin pour l'accession à la propriété.

Considérant que :

- le faible taux de logements vacants, ne permet pas d'accueil significatif de population dans le bâti existant;
- le nombre de résidences principales lié à l'évolution du bâti (changement de destination et passage de résidence secondaire en principale) devrait rester stable;

Les perspectives d'évolution de l'environnement

Dans ce contexte naturel très fort, les mutations du milieu sont fortement liées à l'activité humaine.

Ainsi, l'agriculture qui joue un rôle important sur le territoire, mais les évolutions des systèmes d'exploitation est bien souvent dépendant des innovations technologiques (matériel agricole en particulier), qui n'est pas sans danger sur le milieu. Notons que les pratiques d'élevages ont diminuées ce qui se traduit par la diminution des zones de prairie.

Les activités de loisirs peu nombreuses et ne risquent pas d'influer sur le milieu.

Les zones les plus sensibles au niveau environnemental sont les cours d'eau et leurs abords, mais aussi les prairies sèches.

La qualité des paysages observés est tout de même affectée par un développement de l'urbanisation en habitat diffus sur des zones de crêtes qu'il convient de limiter afin de protéger en particulier les points de vue remarquables sur les paysages lointains et sur le patrimoine architectural.

La sensibilité du milieu naturel est également liée à l'eau et en particulier aux eaux de surfaces, mais aussi aux eaux souterraines vulnérables aux pollutions. Rappelons que la **mauvaise aptitude des sols à l'assainissement non collectif** entraîne des rejets au milieu naturel (Filtre à sable drainé).

→ **Protéger les exploitations agricoles**

→ **Protéger les points de vue**

→ **Limiter le développement en assainissement non collectif**

3. LES BESOINS EN MATIERE DE SURFACE AGRICOLES

La SAU communale des exploitations (1502 ha) représente 70% de la surface communale (2137ha), ce qui montre l'importance de l'agriculture.

La SAU est dominée par la polyculture et l'élevage.

L'évolution du nombre d'exploitant laisse présager une augmentation de la SAU par exploitation.

L'élevage est susceptible d'entraîner des nuisances qu'il convient de prendre en compte

→ Limiter la consommation d'espaces agricoles aux justes besoins de développement de la commune

→ Respecter les périmètres de réciprocité

4. LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT FORESTIER

Les espaces boisés sont peu menacés, l'exploitation forestière y est très limitée. Ils assurent également le maintien des sols face au risque d'érosion.

Le développement de l'activité forestière est très limité du fait de la faible valeur des boisements et de leurs faibles surfaces.

→ Protéger les espaces boisés situés sur les pentes

5. LES BESOINS EN TERME D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Un des objectifs d'aménagement est de **préserver les nombreux points de vue** qui apportent à Castelnau de Lévis son caractère identitaire (village perché).

Les espaces réservés au développement de l'urbanisation doivent se limiter aux zones équipées ou proches des équipements, afin de **préserver les investissements** de la commune.

La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti passe par **l'intégration des nouvelles constructions**.

La création de liaisons douces entre les zones d'habitat et d'équipements permet de limiter l'usage de la voiture et renforcent les liens entre les populations.

Le territoire comporte un village principal qui peut se développer du fait des équipements et réseaux en place. Sur le reste du territoire, les groupes de constructions disposent de réseaux de capacité limitée et l'activité agricole est prédominante. Il convient d'y préserver le contexte agricole.

La valorisation et la protection du **patrimoine architectural** doivent être intensifiées pour renforcer l'attractivité de la commune. Le patrimoine rural peut être davantage mis en valeur notamment aux abords des chemins de randonnée existants.

Concernant la politique foncière, il faudra veiller à ne pas mettre en difficulté localement l'agriculture au profit d'un développement trop important de l'habitat.

- *Limiter l'étalement urbain*
- *Aménager le cœur du village*
- *Assurer la protection des points de vue sur le village et les éléments patrimoniaux*
- *Organiser le développement urbain par des opérations d'aménagement d'ensemble*

6. LES BESOINS EN TERME D'ENVIRONNEMENT

Les espaces naturels (cours d'eau, zones humides et boisements) sont les éléments les plus riches en terme de biodiversité, ils doivent être préservés. Les impacts de l'urbanisation doivent y être limités.

Il est évident que le territoire de Castelnau de Lévis bénéficie d'atouts majeurs en terme de cadre environnemental (cf chapitre sur l'état initial de l'environnement).

- *Préserver le paysage agricole par le maintien de l'activité*
- *Protéger les abords des cours d'eau et les zones naturelles reconnues*
- *Réduire de l'urbanisation diffuse et la consommation d'espace agricole*

7. LES BESOINS EN TERME D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

L'accueil de nouvelle population peut se faire par la construction de nouvelles habitations. Cependant il est nécessaire de veiller au maximum à la réhabilitation des vieilles bâtisses. En outre, du point de vue architectural, une attention particulière est à porter aux nouvelles constructions, afin de garantir des habitations s'intégrant au paysage et couleurs caractéristiques de la région. Les objectifs du PLH sont atteints en matière de production de logement à caractère social avec les projets engagés. **Néanmoins le développement urbain doit également assurer une production diversifiée de logements à proximité des équipements et commerces afin de respecter les objectifs du SCOT (création de 10% de logement en parc locatif social).**

Il est également important de **développer le locatif**, qui sert bien souvent de tremplin pour l'accession à la propriété et assure un renouvellement de population plus rapide et durable.

- *La diversification de l'offre en logement en développant de locatif et le logement social*

8. LES BESOINS EN TERME DE TRANSPORT

Les déplacements sont essentiellement réalisés en voiture. Les liaisons piétonnes du village doivent être complétées. La desserte en transport collectif est assurée sur le village. Les routes départementales sont des voies de transit. **Les accès doivent être limités.**

- *Sécuriser les dessertes routières notamment au contact des RD*
- *Développer les modes de déplacements doux (piéton)*

9. LES BESOINS EN TERME D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES

La commune dispose d'équipements publics importants.

La salle polyvalente et le moto cross sont à l'écart du village. Le relief a permis de conserver une zone tampon qui limite les conflits potentiels.

Les effectifs scolaires sont en légère baisse, le renouvellement de la population est indispensable pour conserver ce niveau d'équipement.

- *Faciliter l'accès aux arrêts de bus, aux équipements par des sentes piétonnes;*
- *Sécuriser les voies qui desservent les zones de développement;*
- *Conserver un espace tampon à proximité de la salle polyvalente et le moto-cross afin d'éviter les conflits de voisinage;*
- *Optimiser le développement à la capacité des écoles.*

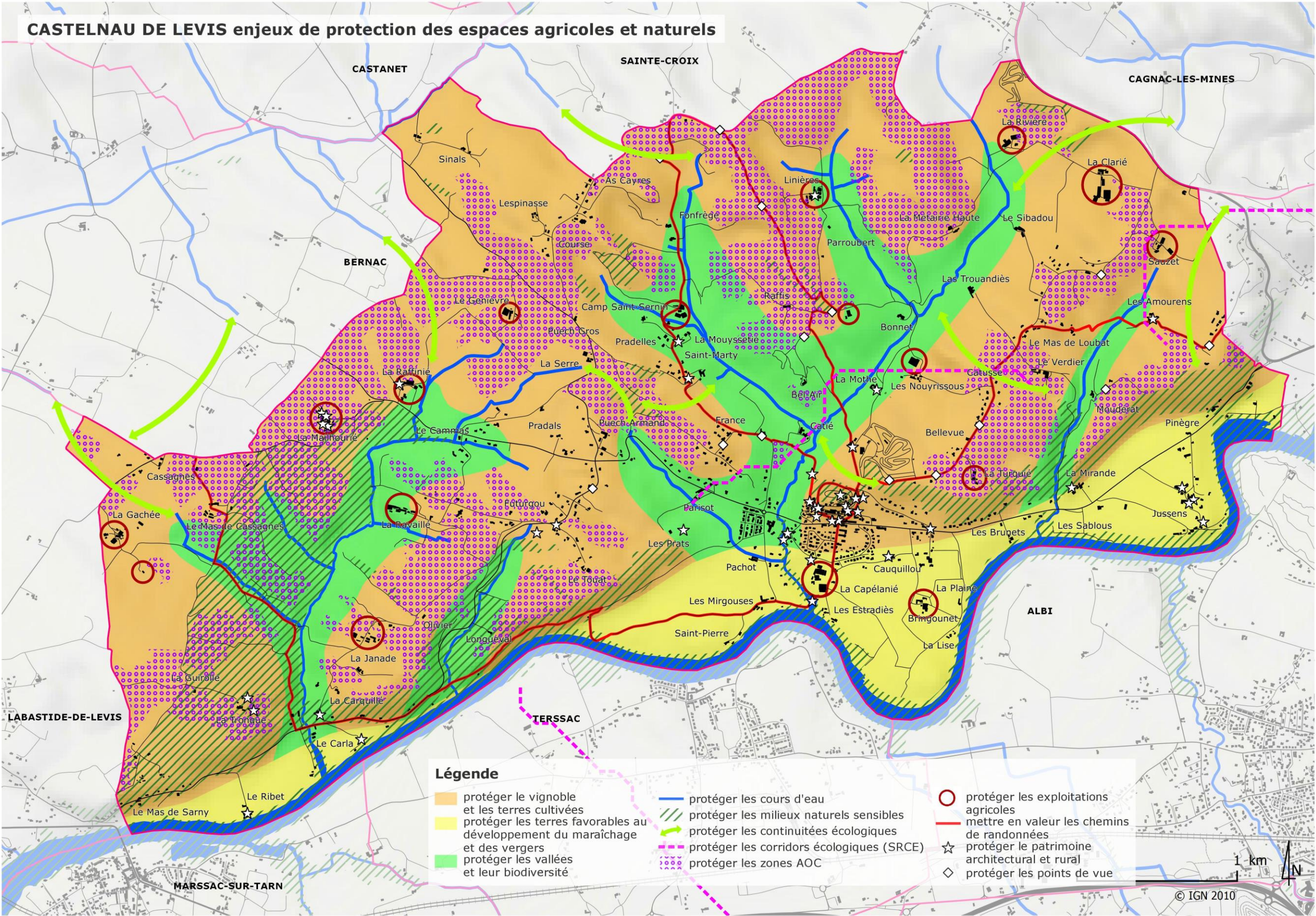
Les enjeux de protection à l'échelle de la commune sont illustrés sur la carte page 103 recto les enjeux de développement et d'aménagement à l'échelle de la commune sur la carte page 103 verso et les enjeux à l'échelle du village sur la carte ci-contre.

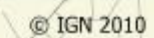
Les zones potentielles de développement figurent à l'Est et à l'Ouest du village. En terme d'aménagement, le développement du secteur Est semble le plus cohérent (proximité des équipements et commerces, forme urbaine, paysage...) En revanche, ce secteur n'est pas équipé en terme d'assainissement collectif. Le secteur Ouest est lui équipé en terme de réseaux, mais conduit à un étalement de l'urbanisation.

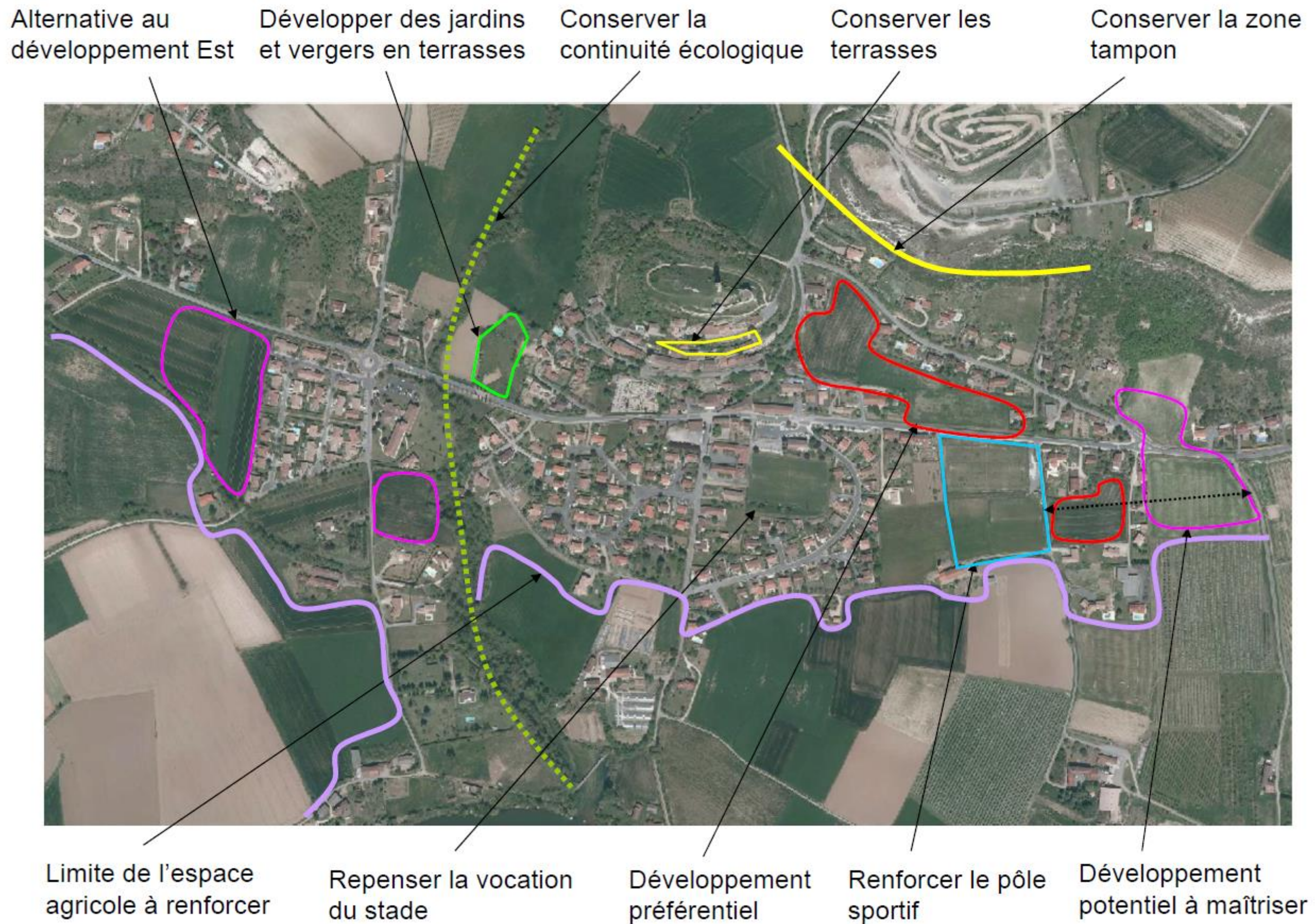
Le développement est donc soumis à des facteurs qui doivent être approfondis en terme :

- maîtrise foncière
- d'investissement sur les réseaux (compétences C2A).

C'est dans le PADD que seront développées ces thématiques afin que le projet de développement soit le plus réaliste possible.







4. ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES

L'analyse de ces incidences est réalisée au regard des dispositions du POS en vigueur.

1. LA SANTE HUMAINE

Les risques naturels sont importants (inondation, effondrement des berges). L'enjeu principal en matière de santé humaine est la prise en compte de ces risques. L'absence de développement de l'urbanisation dans les zones inondables constitue la mesure principale permettant d'assurer la protection des biens et des personnes.

La protection de la ressource en eau potable même si la commune ne comporte pas de captage, ni de périmètre de protection est à prendre en compte afin de limiter les rejets au milieu naturels.

En l'absence de mesures correctives dans le PLU, les incidences sur la santé humaine sont à terme importants en matière de ressources en eau.

2. LES SOLS, LES EAUX, L'AIR

La protection des cours d'eau est un des enjeux majeurs en terme de biodiversité. La gestion des rejets des Assainissement Non Collectif est également à surveiller vu le cumul des dispositifs et la sensibilité du milieu.

La qualité de l'air est altérée par les émissions carbonées et azotées issues de la combustion d'énergie fossile. Les déplacements automobiles sont en augmentations, il convient donc de limiter le développement en dehors des zones équipées de transports collectifs afin de réduire les déplacements automobiles.

Les normes en matière de constructions permettent de limiter la consommation d'énergie et participe ainsi à la réduction des gaz à effet de serre.

En l'absence de mesures correctives dans le PLU, les incidences sont à terme importantes en matière de ressources en eau et de qualité de l'air.

3. LE BRUIT

Les incidences du PLU en matière de bruit sont limitées aux abords de la RD1 et aux activités économiques qui peuvent entraîner des nuisances. A cet égard le développement de l'activité sur la ZA de Jussens permettra de ne pas exposer les populations du village aux risques de nuisances.

La protection des abords du motocross et du ball trap permettra de limiter les nuisances occasionnées par ces activités.

Les incidences potentielles sont actuellement limitées. Il convient de limiter le développement de la zone d'activité de Jussens aux besoins générés par l'activité artisanale.

4. LE CLIMAT

Le PLU doit permettre une évolution des techniques de constructions afin de réduire la consommation d'énergie et donc de lutter contre le réchauffement climatique. Le développement urbain doit être maîtrisé et recentrer sur le village afin de ne pas provoquer une augmentation des déplacements générateurs de gaz à effet de serre. L'amélioration de l'habitat au travers la rénovation thermique permettra également de limiter la consommation d'énergie et de réduire la production de gaz à effet de serre.

En l'absence de mesures correctives dans le PLU, les incidences sur le climat sont à terme importants en matière de déplacements.

5. LE PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

La protection des éléments du petit patrimoine permet d'assurer une transmission du patrimoine aux générations futures. Le développement du village et en particulier, les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent permettre une densité du bâti en cohérence avec l'urbanisation traditionnelle.

En l'absence de mesures correctives dans le PLU, les incidences sur le patrimoine architectural sont à terme importants en matière de paysages urbains.

6. LES PAYSAGES

Les paysages naturels sont souvent impactés par la construction de bâtiment agricole de part la nature des matériaux et les couleurs. Il convient donc de veiller à leur intégration.

Les paysages urbains en particulier en entrée de ville sont exposés par des vues depuis les axes de communication.

La composition urbaine, le projet dans son ensemble et leurs traductions réglementaires et graphiques doivent être définis de telle manière qu'ils soient compensés :

- La forme et l'organisation urbaines à mettre en place, spécifiques, à chaque secteur garantissent l'intégration des futures constructions au contexte urbain existant,
- Les aménagements paysagers internes aux zones intègrent les constructions et installations à mettre en place et améliorent aussi sensiblement le cadre de vie.

Le PLU doit limiter l'impact de l'urbanisation nouvelle en réduisant l'étalement urbain et la consommation d'espace.

5. DISPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. DISPOSITIONS GENERALES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Castelnau de Lévis.

Le plan de zonage délimite les effets juridiques du PLU sur le terrain : il divise le territoire communal en différentes zones selon l'affectation actuelle, l'aptitude et l'utilisation future du sol.

Il existe quatre grands types de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones naturelles et les zones agricoles.

Le plan indique aussi les emplacements réservés pour les projets d'équipements, de voies ou d'ouvrages publics.

Le règlement a été établi selon les articles L. et R.123 du Code de l'Urbanisme. Il détermine la vocation de chaque zone, fixe la nature des utilisations et occupations du sol, en précise les conditions et les règles d'implantation, définissant ainsi les droits attachés à chaque parcelle.

Les différents articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants :

- R111.2 : Salubrité et sécurité publique
- R111.4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111.15 : Respect des préoccupations environnementales
- R111.21 : Respect des prescriptions en faveur du patrimoine naturel, urbain et historique

Les règles définies dans le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf pour des adaptations mineures indispensables.

Les prescriptions des servitudes d'Utilité Publique demeurent indépendantes des dispositions propres au Plan Local d'Urbanisme.

2. LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Art. R. 123-5 du code de l'urbanisme. Ce sont des zones de développement immédiat de l'urbanisation.

Les règles d'occupation des sols autorisent sur cette zone, toute construction, installation ou mode d'occupation du sol, justifié en milieu urbain.

Les constructions nouvelles doivent avoir une qualité architecturale adaptée et respecter certaines prescriptions quant à leur aspect extérieur.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit, dans la mesure du possible, être assuré.

3. LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites AU. Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Art. R. 123-6 du code de l'urbanisme

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement sont inexistantes ou insuffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PLU pourra être modifié pour ouvrir à l'urbanisation ces terrains à terme.

4. LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites zones A. Sont classées en zones Agricoles les secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Art. R. 123-7 du code de l'urbanisme.

Ce sont les zones qui regroupent l'ensemble des espaces productifs nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

Elles sont protégées pour assurer aux exploitants la sauvegarde de leurs terres, tant pour leur activité actuelle que pour l'avenir.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

5. LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites N. Sont classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel Art. R. 123-8 du code de l'urbanisme.

Ce sont des zones, d'une part, de protection des richesses naturelles (sites, paysages pittoresques ou équilibre écologique), d'autre part, de prévention contre des risques naturels ou artificiels (inondations, éboulements, nuisances...).

Aucune construction ne peut être autorisée, à l'exception des servitudes d'habitations existantes, des constructions destinées aux services publics, ou aux loisirs pour certains secteurs.

La réglementation est sévère pour affirmer la volonté de protection et de prévention. Cependant, la réhabilitation du patrimoine bâti existant est permise.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

6. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ils sont destinés à la réalisation ou l'aménagement d'équipements ou de voies prévues par la commune, le département ou l'Etat (voiries, équipements publics, ouvrages publics, etc.). Ces emplacements ne peuvent pas être affectés à une autre opération que celle prévue initialement.

7. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Afin de respecter la Loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

8. CLOTURES

Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable selon la délibération du conseil municipal.

9. ZONE INONDABLE

Les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions en matière de gestion des risques dans la zone inondable tramée sur le document graphique.

La méthode permettant de déterminer la hauteur des plus hautes eaux connues au niveau d'une parcelle est la suivante :

- réaliser un profil en travers au droit du projet,
- reporter sur ce profil à l'aide de la cartographie du PLU la limite de la crue de référence,
- pour avoir la hauteur d'eau, faire la différence entre le niveau de la crue de référence et celui du terrain naturel du projet.

10. PERMIS DE DEMOLIR - ELEMENTS DE PAYSAGE

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du PLU en vertu de l'article R123-11 h du code de l'urbanisme, toute démolition concernant les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du PLU en vertu de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, toute destruction concernant les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, est subordonnée à la délivrance d'une autorisation préalable.

11. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le Caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

6. MOTIFS DES CHOIX RETENUS

Suite à l'analyse de l'état des lieux du territoire (le diagnostic territorial), et de l'état initial de l'environnement, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a été réalisé (voir pièce n°3 du dossier de PLU). Il a été retranscrit sous la forme d'un zonage auquel correspondent des limites administratives d'utilisation du sol consignées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Ce volet du rapport de présentation a pour objet d'expliquer les choix retenus dans les documents régissant la gestion du territoire :

- en expliquant les choix retenus pour établir le P.A.D.D.
- en expliquant les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.
- en exposant les motifs des délimitations du zonage de manière générale et de manière sectorielle
- en justifiant l'évolution des règles d'utilisation et d'occupation du sol

1. MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1. JUSTIFICATION DU PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

L'urbanisation de 2000 à 2012 (en dehors des constructions agricoles) a consommé 26,23 ha pour 93 constructions soit 2820 m² par logement (cf page 40) et en grande partie sur les hameaux et les secteurs d'habitat diffus. Cette perte d'espace agricole s'est réalisée sur des parcelles cultivées le long des voies de desserte locales. Il ne s'agissait pas de terres à fort potentiel agronomique.

Cette consommation est excessive au regard des besoins générés pour l'implantation d'une construction et doit être réduite afin de préserver les terres agricoles de la commune.

La consommation d'espace devrait ainsi passer de 2820 m² par logement à 1000 m² par logement, soit une réduction de plus de 50%. Cette surface est estimée à 1000 m² en moyenne en incluant les voies et espaces publics à créer et en tenant compte de la pente des terrains et de la mise en place de l'assainissement individuel pour les secteurs d'habitat diffus (dents creuses).

Le projet lutte contre l'étalement urbain, par :

- Un développement qui est principalement recentré sur le village qui dispose des équipements (70% des surfaces libres sont dans le village).
- Un développement qui est limité aux parcelles situées dans la continuité des entités bâties du village sans compromettre l'activité agricole périphérique et raccordable à l'assainissement collectif (pour les zones AU1 et AU0).
- Un développement limité des zones d'habitat diffus qui améliore la forme urbaine (résorbe les dents creuses) sans extension le long de voies (zone U3).

Le développement de l'habitat ne consommera réellement que 10 ha pour les 10 prochaines années soit 1000 m² en moyenne par logement (800 m² sur les zones d'assainissement collectif et 1200 m² en assainissement individuel. Les parcelles en rétention foncière ne seront pas urbanisées et ne sont donc pas comptabilisées en consommation d'espace.

Le développement de l'urbanisation hors des parties actuellement urbanisées ne concerne que le village afin de recentrer le développement sur le pôle d'équipement de la commune.

-Une maîtrise du développement par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble :
Un développement de l'habitat qui assure une urbanisation en opération d'aménagement d'ensemble (environ 4,65 ha de zone AU1 et 2,3 ha de zone AU0) ce qui représente 48% des surfaces libres du PLU.

-Une maîtrise foncière renforcée par l'organisation urbaine :

La zone AU0 donne la possibilité à la commune de maîtriser le développement en panifiant l'ouverture à l'urbanisation. La zone AU0 a tout de même été comptabilisée en surface libre même si elles risquent de s'urbaniser au-delà des 10 prochaines années.

Notons que la commune ne compte aucune réserve foncière actuellement.

Ainsi la commune pourra engager une modification de son PLU pour ouvrir à l'urbanisation progressivement en fonction des besoins et de la libération du foncier, les parcelles qui jouxtent le village.

1.2. JUSTIFICATION DU PADD AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES.

L'objectif de développement de l'urbanisation est basé sur une évolution linéaire de la population communale (cf page 97). Ainsi le développement est équivalent à ce qui a été observé et permet de compenser la baisse démographique observée entre 2007 et 2012 qui est liée à la crise économique. Ce projet est réaliste au regard :

- de la proximité d'Albi et des zones d'activités,
- du cadre de vie et des équipements publics du village (école) et ainsi accueillir de jeunes couples.

Cet objectif permet de satisfaire une demande des jeunes qui travaillent sur des zones d'emploi proches et n'entraînent pas d'investissements démesurés pour la commune.

Ces objectifs permettent une croissance démographique d'environ 180 habitants supplémentaires en 10 ans soit 18 habitants par an.

Ainsi la population communale devrait atteindre les 1730 habitants soit une croissance de 1,2 % /an.

Cet objectif prend également en compte le phénomène de desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par foyer). En effet, le nombre de personnes par foyer devrait baisser à l'horizon 2025 et passer de 2,4 (1450 habitants hors maison de retraite pour 602 logements) à 2,3 personnes par foyer (1630 habitants hors maison de retraite pour 712 logements).

1.3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD ET LEUR TRADUCTION.

1.3.1. La politique d'aménagement

Objectifs généraux	Justification des orientations	Traduction dans le PLU
1. Développer l'urbanisation sur le village	- Gérer l'utilisation de l'espace de manière économe pour préserver les espaces naturels et ruraux du territoire. - Maîtriser le développement urbain de façon à garantir la mise en adéquation progressive des équipements et des réseaux. - Rentabiliser les réseaux existants.	<u>Document graphique :</u> Zone AU1 et AU0 sur le village <u>Règlement écrit :</u> Articles 1 et 2
2. Limiter le développement des principaux secteurs d'habitat diffus.	- Permettre quelques constructions dans les zones d'habitat diffus sans gêner l'activité agricole en comblant les dents creuses. - Assurer un renouvellement démographique adapté aux réseaux en place.	<u>Document graphique :</u> Zone U3 de capacité réduite <u>Règlement écrit :</u> Articles 1 et 2
3. Stopper l'étalement urbain sur les autres secteurs d'habitat diffus.	- Pas d'extensions linéaires le long des voies afin de limiter les risques d'accident, les coûts d'investissement et de fonctionnement des réseaux et de la voirie. - Assurer la protection des paysages et de l'agriculture.	<u>Document graphique :</u> Zone A <u>Règlement écrit :</u> Articles 1 et 2
4. Protéger le bâti de caractère	- Pérenniser le bâti traditionnel. - Exploiter le potentiel de développement du tourisme rural.	<u>Document graphique :</u> Zone A, L123-1-5-III-2 du CU Changement de destination en zone A <u>Règlement écrit :</u> Articles 1 et 2
5. Conforter les activités économiques	- Accueillir des activités compatibles avec l'habitat en zone urbaine afin de maintenir la vie économique et sociale dans le village. - Conforter l'activité de loisirs sur les sites actuels (moto cross, Ball trap, terrain de sport et le Carla) - Privilégier le développement de l'activité agricole et ses voies de diversification. - Conforter l'activité économique sur Jussens et Pinègre afin de permettre la création d'emploi localement qui limitera les déplacements domicile travail. - Permettre le développement des services de santé à proximité de la maison de retraite.	<u>Règlement écrit :</u> Articles 1 et 2 zones U2 <u>Document graphique :</u> Secteur NL réservé aux loisirs <u>Document graphique :</u> Zone A <u>Document graphique :</u> Zone UX et UXi <u>Document graphique :</u> Zone U2s <u>Règlement écrit :</u> Articles 1 et 2 zones U2

1.3.2. La politique d'équipement

Objectifs généraux	Justification des orientations	Traduction dans le PLU
1. Conforter les équipements publics à proximité du village	- Maintenir le nombre de classe afin d'optimiser les investissements et le fonctionnement de l'école - Ne pas exposer la population aux nuisances liées à la salle polyvalente et au moto cross - Développer les équipements dans le village afin de renforcer le lien social	<u>Document graphique :</u> Zone U3e et NL
2. Aménager les espaces publics et sécuriser les déplacements.	- Regrouper les accès afin de faciliter l'accès aux services public (ramassage des OM et distribution du courrier) - Améliorer le cadre de vie et rendre le village attractif. - Faciliter l'accès aux équipements des piétons	<u>Document graphique :</u> Zonage qui ne permet pas d'extension urbaine le long des routes <u>Règlement écrit :</u> Article 1, 2 et 3
3. Limiter les investissements en terme de réseaux.	- Privilégier le développement urbain lorsque l'assainissement collectif est en place. - Limiter le développement des secteurs d'habitat diffus lorsque les réseaux sont de capacité limitée. - Permettre le développement des modes de communication numérique sur les zones habitées. - Compléter l'offre en déplacements par le covoiturage.	<u>Document graphique :</u> Zone U3 sur les zones d'habitat diffus <u>Règlement écrit :</u> Article 1, 2,4 et 16

1.3.3. La politique d'urbanisme

Objectifs généraux	Justification des orientations	Traduction dans le PLU
1. Assurer un développement urbain maîtrisé.	- Poursuite de l'évolution démographique pour maintenir une qualité des services à la population (école). - Accueillir de jeunes ménages afin de limiter le vieillissement - Loger les actifs qui vont travailler sur les zones de développement de l'activité économique. - Limiter la consommation d'espace par le développement urbain à vocation d'habitat.	<u>Document graphique :</u> Zones U2, AU1 et AU0 <u>Règlement écrit :</u> Articles 1 et 2

2. Développer la mixité sociale	- Assurer un renouvellement de la population. - Permettre l'accueil de population sans discrimination économique. - Faire vivre le village.	Règlement écrit : Articles 6, 7, 10 permettent des constructions denses Article 2 impose un pourcentage de logements à caractère social.
---------------------------------	---	--

1.3.4. La politique en matière de paysage

Objectifs généraux	Justification des orientations	Traduction dans le PLU
1. Mettre en valeur le centre ancien.	- Améliorer le cadre de vie. - Protéger le patrimoine architectural.	Document graphique : Zone U1, zone N autour du château Règlement écrit : Articles 6, 7, 11 et 13
2. Protéger le patrimoine rural.	Transmettre aux générations futures un patrimoine culturel de qualité.	Document graphique : L123-1-5-III-2 du CU Règlement écrit : Articles 6, 7, 11 et 13
3. Préserver et mettre en valeur les paysages	- Conserver l'attractivité paysagère sans bloquer l'agriculture - Intégrer les constructions nouvelles.	Document graphique : Zones urbanisables groupées autour du village. Règlement écrit : Articles 6, 7, 11 et 13

1.3.5. La politique de protection des espaces agricoles et forestiers

Objectifs généraux	Justification des orientations	Traduction dans le PLU
1. limiter la consommation d'espaces agricoles.	- Maintenir l'outil de production agricole qu'est la terre - Permettre le développement des exploitations agricoles	Document graphique : Zone U3 sans extension linéaires Règlement écrit : Articles 1 et 2
2. Prendre en compte les contraintes agricoles.	- Limiter les conflits de voisinage - Permettre aux exploitations en place de fonctionner et de s'étendre si elles ne sont pas déjà bloquées	Document graphique : Zone A Règlement écrit : Articles 1 et 2
3. Protéger les terres à forte valeur agronomique.	Protéger l'outil de production agricole qu'est la terre en particulier celles de vallées propices à la diversification des productions.	Document graphique : Zone Ap et Am sur les terres propices au maraîchage et aux vergers Règlement écrit : Articles 1 et 2
4. Protéger les coteaux boisés.	Maintenir les sols et la biodiversité.	Document graphique : Zone N Règlement écrit : Articles 1 et 2

1.3.6. La politique de préservation et de remise en état des continuités écologiques

Objectifs généraux	Justification des orientations	Traduction dans le PLU
1. Protéger les cours d'eau	• Limiter les risques d'inondation et d'effondrement des berges. • Transmettre aux générations futures un milieu naturel préservé.	<u>Document graphique :</u> Trame risques d'inondation Trame risque d'effondrement des berges, bande N de 10m le long des cours d'eau. <u>Règlement écrit :</u> Articles 1 et 2 limitent les constructions autorisées
2. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels	• Conserver la diversité biologique et assurer la continuité des fonctions écologiques (nourrissage, reproduction, repos...) de la faune sauvage.	<u>Document graphique :</u> Trame continuité écologique <u>Règlement écrit :</u> Articles 1 et 2

2. MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent les zones d'urbanisation futures à vocation d'habitat : AU1.

Les liaisons viaires à créer :

Le but de ces voies est d'assurer une liaison entre l'urbanisation existante et l'urbanisation future. Elle est définie pour ne pas créer d'impasse et ne pas déconnecter les quartiers entre eux. Seul le secteur de la Mouline comporte une impasse du fait de l'enclavement du terrain. Ces dispositions permettent en outre de faciliter la gestion des services publics (distribution du courrier, ramassage des ordures ménagères, accès pompier...) et de faciliter les relations entre les populations : facteur d'intégration. Les liaisons prennent également en compte l'aspect sécurité des débouchés sur les voies existantes (Aménagement du carrefour sur les Garrabets).

Orientation du bâti :

Afin de permettre une bonne intégration paysagère, il est important que la façade du bâti soit implanté parallèle à la pente du terrain. Cette configuration permet de plus d'exposer les façades au Sud ce qui permet de profiter des rayons du soleil dans le but d'économiser l'énergie.

Haies et noues à créer :

Afin de permettre une bonne intégration paysagère et limiter les conflits d'usage, il est prévu des haies à créer entre l'espace urbain ou à urbaniser et l'espace agricole. Outre sa fonction paysagère les haies sont des éléments structurants pour le maintien de la biodiversité et ses fonctions coupe-vent, régulation hydraulique et d'habitat de la faune.

Sur les secteurs AU1a et AU1b, il est privilégié la gestion des eaux pluviales par des noues paysagères afin de limiter les rejets au réseau hydraulique superficiel en privilégiant l'infiltration (terres de vallée filtrantes) dans le but de ne pas augmenter le risque d'inondation en aval de ces zones.

Densité de construction :

Dans les secteurs AU1a, la densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 12 logements /ha afin d'assurer une gestion économe de l'espace.

Dans le secteur AU1b, la densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 15 logements /ha afin de permettre une densité plus importante compatible avec l'urbanisation ancienne.

Ces dispositions permettent d'assurer la compatibilité du PLU avec le PLH et le SCOT et sont en cohérence avec les schémas d'aménagements. Sur les autres zones AU1, il est fixé un nombre minimal de lots en fonction de la superficie de la zone et du contexte urbain avoisinant.

Une orientation d'aménagement et de programmation concerne plusieurs parcelles situées en zone U2 afin de limiter la consommation d'espace. Il s'agit d'imposer une division parcellaire afin d'obtenir une densité de construction compatible au caractère de la zone.

Les parcelles concernées sont de taille importante et permettent l'implantation de plusieurs constructions sur chaque parcelle:

- Parcelle 200 au Sud du village en zone U2 : au minimum 2 lots
- Parcelle 250 au Sud du village en zone U2 : au minimum 3 lots
- Parcelles 349-350 et 84 à Parayre en zone U2 : au minimum 4 lots
- Parcelle 88 à Parayre en zone U2 : au minimum 4 lots

Logement à caractère social :

Dans les secteurs AU1a et AU1 b, il est imposé de créer des logements à caractère social en bordure de la RD 30 en respectant les distances minimales vis-à-vis de la voie. Cette localisation permet de créer un front bâti homogène le long de la voie en entrée de ville et facilitera l'intégration paysagère de ces opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces dispositions permettent d'assurer la compatibilité du PLU avec le PLH et le SCOT.

Les dispositions permettant d'assurer un aménagement cohérent de chaque zone sont détaillées dans les orientations d'aménagement et de programmation en pièce 4.

3. MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

3.1. JUSTIFICATION DES ZONES

3.1.1. *Liste des différentes zones créées*

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones sont établis. Certaines sont sectorisées pour leur vocation ou pour leurs contraintes.

➤ *Les zones urbaines*

La zone U1 est composé d'une urbanisation ancienne avec un bâti généralement aligné et implanté en limite de voirie et correspondant au centre ancien du village de Castelnau de Lévis.

La zone U2 est composé d'une urbanisation de type pavillonnaire sur le village comportant des parcelles desservies par les réseaux. Elle a été mise en place pour permettre une densification de l'habitat par la résorption des espaces interstitiels non bâtis des zones urbanisées du village.

Un secteur spécifique est consacré aux équipements de santé : **U2s** (maison de retraite)

La zone U3 identifie les espaces urbanisés situés en dehors du village non raccordés à l'assainissement collectif (Bellevue, France, Jussens, Touat, Puech Armand, Cammas, Courses, Saint Marty, Pradelles, Le Mas de Loubat, Les Trouandiès).

Un secteur spécifique est consacré aux équipements publics **U3e** (salle polyvalente).

La zone UX identifie les espaces urbanisés à vocation d'activité économique (artisanat commerces et services) **et le secteur UXi** (industrielle : Casse auto).

➤ Les zones à urbaniser

La zone AU1 permet d'assurer le développement préférentiel à court terme de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, à proximité du bourg par des opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AU0 permet d'anticiper sur le développement futur et donc de planifier le développement urbain à vocation d'habitat par des opérations d'aménagement d'ensemble. Les réseaux y sont absents ou insuffisant aujourd'hui et elle demeure inconstructible sans modification ou révision du PLU.

La zone AUX permet d'assurer le développement préférentiel de l'urbanisation à vocation d'activités compatibles économiques par des opérations d'aménagement d'ensemble.

➤ Les zones agricoles

La zone A est mise en place pour permettre l'implantation du bâti nécessaire à l'exploitation agricole. Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation, les annexes et les changements de destinations sont désormais autorisées en zone A.

Le secteur Ap, en interdisant toute construction nouvelle (agricole et non agricole) à l'exception des équipements collectifs (poste EDF), a pour fonction de protéger les terres propices au maraîchage et aux vergers.

➤ Les zones naturelles

La zone N permet d'assurer la protection de la ressource biologique, des paysages et des boisements, en y interdisant toute nouvelle construction.

Le secteur NL identifie les espaces voués aux loisirs (terrain de foot, moto cross, Ball-trap, site du Carla).

3.1.2. Caractéristiques fonctionnelles des zones

Les zones urbaines

La localisation et les limites sont justifiées sont détaillées p 128 et suite.

La zone U1

La vocation

La vocation principale de la zone U1 est d'accueillir de l'habitat, des commerces, des bureaux, des services et des équipements ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

Les caractéristiques

La zone U1 comporte un bâti ancien implanté en limite des voies et des limites séparatives. Les constructions comportent le plus souvent deux niveaux sur rez de chaussée. Cette zone comporte un grand intérêt patrimonial notamment par l'aspect extérieur des constructions et leur implantation.

La zone U2

La vocation

La vocation principale de la zone U2 est d'accueillir de l'habitat, des commerces, des bureaux, des services et des équipements ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

Les caractéristiques

Les zones U2 comportent un tissu majoritairement pavillonnaire avec un parcellaire morcelé. Elles ont pour objectif d'accueillir des constructions nouvelles dans ses espaces résiduels au sein des parties déjà urbanisées du village, en remplissant les dents creuses. Les parcelles sont équipées (présence des réseaux). La plupart des constructions sont raccordées à l'assainissement collectif. Les secteurs U2a, U2b, U2c et U2d comportent des orientations d'aménagement et de programmation afin d'assurer une gestion économe de l'espace et une urbanisation intégrée au contexte urbain.

La zone U3

La vocation

La vocation principale de la zone U3 est d'accueillir de l'habitat ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

Les caractéristiques

Les zones U3 comportent un tissu majoritairement pavillonnaire avec un parcellaire morcelé. Elles ont pour objectif d'accueillir des constructions nouvelles dans ses espaces résiduels au sein des parties déjà urbanisées des zones d'habitat diffus, en remplissant les dents creuses. Les parcelles sont équipées (présence des réseaux). La plupart des constructions sont en assainissement non collectif. Le secteur U3a, comportent des orientations d'aménagement et de programmation afin d'assurer une gestion économe de l'espace et une urbanisation intégrée au contexte urbain.

Le secteur U3e

La vocation

La vocation principale de la zone U3e est de pérenniser les équipements publics existants (stade, salle des fêtes, école, ateliers municipaux).

Les caractéristiques

La zone U3e est composée de bâtiments volumineux et d'espaces de stationnement mutualisés entre les équipements.

La zone UX et le secteur UXi

La vocation

Elle correspond aux activités artisanales et industrielles en place. Sa mise en place permet de confiner ce type d'activité et ainsi de circonscrire les nuisances potentielles à certains secteurs afin de limiter les conflits de voisinage notamment.

Les caractéristiques

La zone UX de Jussens et Pinègre englobe des parcelles qui sont équipées (présence des réseaux d'eau, d'électricité de capacité suffisante et d'un accès suffisant).

Le secteur UXi permet l'extension et la mise aux normes de la casse automobile.

La zone AU1 et les secteurs AU1a et AU1b

La vocation

Bien qu'elles aient un caractère résidentiel prépondérant, les zones AU1 ont aussi pour vocation d'assurer une certaine mixité urbaine et peuvent donc accueillir divers types de fonctions (habitat, activités commerciales, services de proximité, etc.) compatibles entre elles.

Les caractéristiques

Globalement, il s'agit de zones équipées en limite de zone à l'heure actuelle (réseaux AEP, assainissement collectif, accès, électricité, etc.), et sur lesquelles la commune envisage un développement de l'urbanisation à court terme. Elle concerne une grande parcelle destinée à accueillir les extensions du village. La zone AU1 sera urbanisée sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement.

En terme de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est d'intégrer au mieux ce futur quartiers au centre ancien.

Sur les secteurs AU1a et AU1b qui sont d'une superficie importante, sont imposés des objectifs de mixité sociale (logements à caractère social) afin de répondre aux exigences du PLH et du SCOT.

La zone AU0

La vocation

Sa vocation principale, lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation, est identique à celle de la zone AU1.

Les caractéristiques

Les zones AU1 et AU0 se distinguent par l'échelonnement de l'urbanisation qui leur est appliqué. Les zones AU0 ne sont pas encore desservies par les réseaux et sont destinées à être urbanisées à plus long terme. Elles ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

La zone agricole

La zone A

La vocation

Elle est réservée aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole et la construction de bâtiments à usage d'habitation y est autorisée dans la mesure où elle est nécessaire à cette activité. Les autres constructions doivent également être nécessaires à l'exploitation. Néanmoins, l'évolution du bâti non agricole (changement de destination identifié par une étoile, extensions et annexes des habitations existantes) ou qui a perdu sa vocation agricole est permise tout en préservant l'architecture traditionnelle.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune construction nouvelle d'habitation ne pourra s'y implanter.

Les caractéristiques

Le tissu urbain potentiellement implantable (bâtiments liés à l'activité agricole, habitations diffuses, etc.) est en règle générale peu dense, mais avec des volumes importants. Le bâti agricole existant dans la zone sert de référence quant à la définition des dispositions réglementaires de la zone.

La localisation et les limites

Cette zone regroupe les terres cultivées et les prairies utilisées par l'activité agricole, situées sur l'ensemble du territoire communal. Elles sont généralement de taille importante. Tous les bâtiments agricoles utilisés par les agriculteurs sont en zone A.

Seules les parcelles agricoles situées dans la ZNIEFF sont classées en zone N ainsi que les parcelles qui jouxtent les cours d'eau (bande de 10 m).

Sont identifiés par une étoile les bâtiments qui pourraient changer de destination afin de permettre la création de nouveaux logements. Leur intérêt architectural ou patrimonial mettra en valeur le caractère rural du territoire. La liste et le descriptif de ces bâtiments figure en annexe 3.

Le secteur Ap

La vocation

Ce secteur a une fonction de protection paysagère et de protection des terres agricoles qui permettent le développement du maraîchage et des vergers.

Les caractéristiques

Il permet d'assurer l'exploitation agricole des terres sans constructions nouvelles.

Ces parcelles sont en contact direct avec les habitations de tiers. Les entrées du village sont ainsi protégées en conservant des vues les plus emblématiques.

La localisation

Ce secteur couvre les parcelles cultivées situées au Nord et Sud du village. Au Nord du village, la protection paysagère est primordiale (proximité du site protégé de la tour). Au Sud, les parcelles alluviales ont une forte valeur agronomique et permettent une

diversification de l'agriculture. La protection paysagère est également importante, puisque c'est depuis la vallée que les vues sur la Tour de Castelnaud sont les plus emblématiques.

La zone naturelle

La zone N

La vocation

La zone N n'autorise que des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle assure la protection du milieu biologique (en particulier de la faune et de la flore) et paysager.

Les caractéristiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune construction nouvelle ne pourra s'y implanter.

La localisation et les limites

Les zones N sont disséminées sur l'ensemble du territoire et sont de taille importante. Elles correspondent globalement aux espaces boisés (bois et bosquets), aux affleurements rocheux et graveleux et aux abords des cours d'eau (bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau). Au Nord du village (site du château), la zone N assure la protection paysagère ainsi que sur les secteurs de France et du Touat qui offre des perspectives sur le château et la cathédrale d'Albi.

Le secteur NL

La vocation

La commune par ce zonage, souhaite à titre exceptionnel permettre l'évolution des activités de loisirs en place tout en préservant l'activité agricole périphérique.

Les caractéristiques

Les activités en place ne génèrent pas d'investissements en terme de réseaux. Il s'agit de conforter les activités en place.

La localisation et les limites

3 secteurs sont identifiés :

- Le ball trap au Nord de la commune. Les limites correspondent aux emplacements des postes de tirs et lanceurs.
- Le moto cross au Nord du village. Les limites correspondent aux pistes aménagées pour cette activité.
- Le terrain de sport au Sud du village. Les limites correspondent au terrain d'entraînement existant et des parcelles limitrophes qui permettrait une extension à moyen terme.

Les documents graphiques font apparaître également :

-Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'Article L123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Leur suppression devra faire l'objet d'un permis de démolir.

Ainsi la commune pourra s'opposer à la suppression des éléments identifiés sur les documents graphiques :

-5 croix
 -25 pigeonniers
 -1 lavoir
 -6 puits
 -1 source

-1 moulin
 -5 maisons de caractère
 -1 four
 -1 passerelle

Le descriptif des éléments à protéger figure en annexe 2.

-13 changements de destination en zone agricole. Ces constructions sont d'anciennes granges qui comportent un caractère architectural et patrimonial qui permettent soit l'accueil de nouvelles résidences secondaires, soit de l'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîtes...). La liste et le descriptif de ces bâtiments figure en annexe 3.

-14 emplacements réservés destinés à l'aménagement de cheminements piétons, passage de réseaux, stationnement et espaces verts ainsi que création ou élargissement des voies.

Liste des emplacements réservés		
N° d'emplacement	Destination	Bénéficiaire
1	Création d'un espace de stationnement	commune de Castelnau de Lévis
2	Création d'un espace de stationnement, cheminement piéton et passage des réseaux	commune de Castelnau de Lévis
3	Création d'une voie	commune de Castelnau de Lévis
4	Création d'un cheminement piéton	commune de Castelnau de Lévis
5	Création d'un cheminement piéton	commune de Castelnau de Lévis
6	création d'une voie nouvelle	commune de Castelnau de Lévis
7	Elargissement de la voie	commune de Castelnau de Lévis
8	Création d'un cheminement piéton	commune de Castelnau de Lévis
9	Création du réseau d'assainissement	commune de Castelnau de Lévis
10	Création d'un espace de stationnement	commune de Castelnau de Lévis
11	Création d'un cheminement piéton	commune de Castelnau de Lévis
12	Création d'un cheminement piéton	commune de Castelnau de Lévis
13	Création d'un cheminement piéton	commune de Castelnau de Lévis
14	Création d'un espace de stationnement et d'accès au Tarn	commune de Castelnau de Lévis

-Les continuités écologiques qui ne doivent pas être scindés par des bâtiments agricoles. Ces continuités sont formées par les zones d'inventaire (ZNIEFF, zones humides, affleurement rocheux et graveleux), les espaces boisés constituant la trame verte, les cours d'eau et ses abords (ripisylve) constituant la trame bleue et les corridors écologiques constituées par les zones de passage de la faune sauvage notamment.

-Les zones inondables du Tarn Aval et de leurs affluents bénéficiant d'un plan de prévention des risques d'inondation approuvé. Elles sont recensées au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme.

-Les zones d'effondrement des berges bénéficiant d'un plan de prévention des risques approuvé. Elles sont recensées au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme.

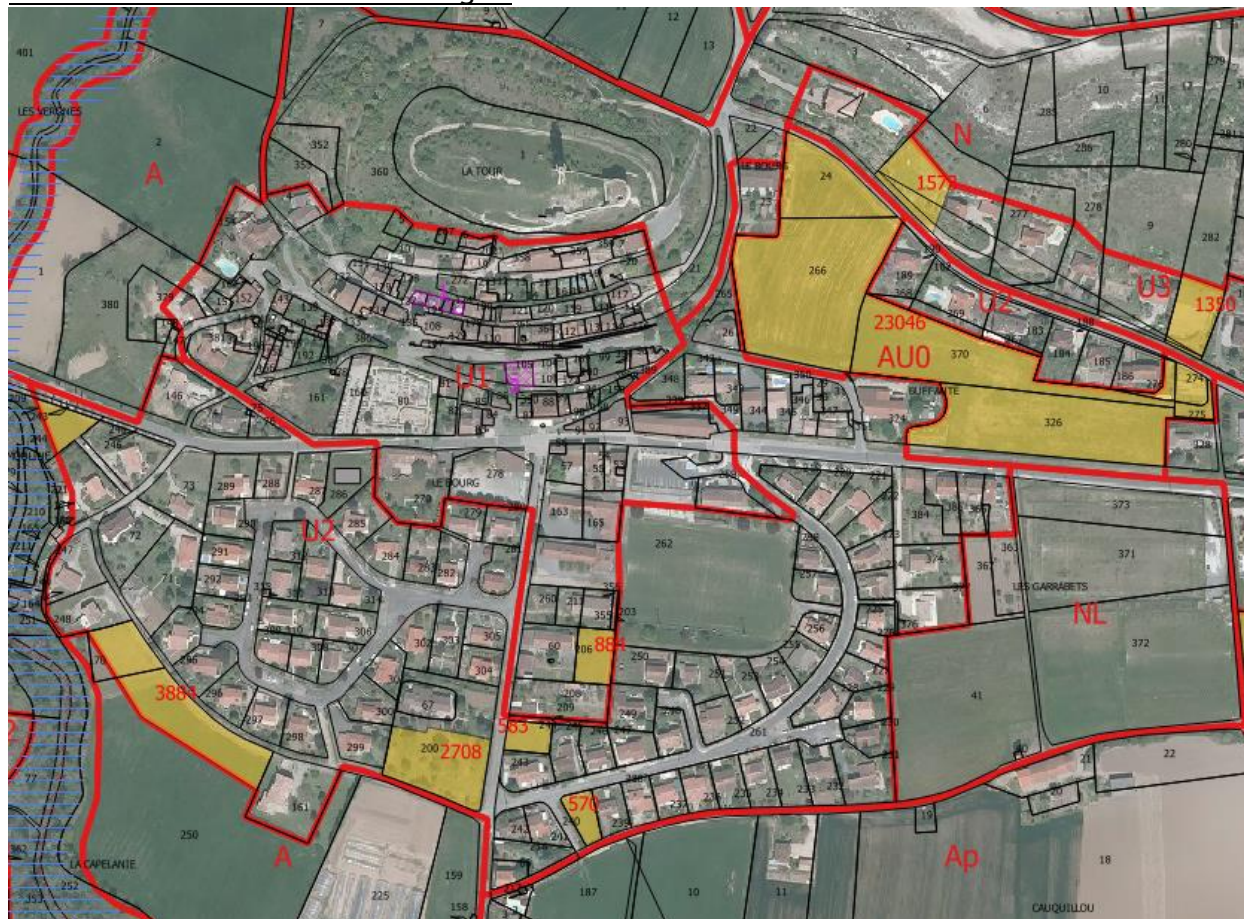
3.1.3. La localisation des zones constructibles et leurs limites

Le zonage laisse apparaître des zones constructibles sur le village de Castelnau de Lévis et sur les secteurs d'habitat diffus. Ces secteurs sont callés en zone U du fait de leur composition et de leur taille s'agissant de groupes de constructions important (entre 10 et 30 logements existants) qui leur confère un caractère urbain.

► **Le village de Castelnaud de Lévis : Les zones U1, U2, U3 et les zones AU1 et AU0**

Sur les extraits de photo aérienne ci-après sont localisés en jaune les parcelles libres classées en zone U1, U2, U3, AU1 et AU0.

Le centre ancien et le sud du village :



Les surfaces libres classées en zone U1 et U2 sont équipées en terme de réseaux et leur remplissage au coup par coup sans opération d'ensemble permet de limiter les investissements en matière de voies et de réseaux. Ces parcelles ont un accès sur les voies en place et les réseaux d'eau, d'électricité passent au droit de la parcelle.

La zone U1 englobe les constructions du village ancien ainsi que les bâtiments volumineux constitués par l'école, la mairie les commerces et services ainsi que les constructions implantés en alignement de la voie ou en limite séparative, dans le but de permettre une implantation du bâti conforme au contexte originel du centre ancien.

La zone U2 englobe les constructions en grande partie raccordés à l'assainissement collectif, situés dans le secteur Sud du village sous une forme exclusivement pavillonnaire (anciens lotissements). Une extension le long de la voie permet de compléter l'urbanisation sans bloquer l'activité agricole présente au sud de la voie.

La partie Ouest du village très pentus est classé en zone A.

La zone AU0 est de grande taille et sa constructibilité sera subordonnée à un aménagement d'ensemble préalable. Ceci permet d'assurer une gestion économe de l'espace et d'optimiser les réseaux et équipements à apporter. Néanmoins, cette zone est fermée à l'urbanisation dans l'immédiat du fait de l'absence du réseau d'assainissement pour la partie Est et de la gestion des eaux pluviales.

Le schéma ci-dessous est établi à titre indicatif, mais donne une représentation possible de l'aménagement de cette zone.

Schéma d'aménagement

PROJET Buffaute

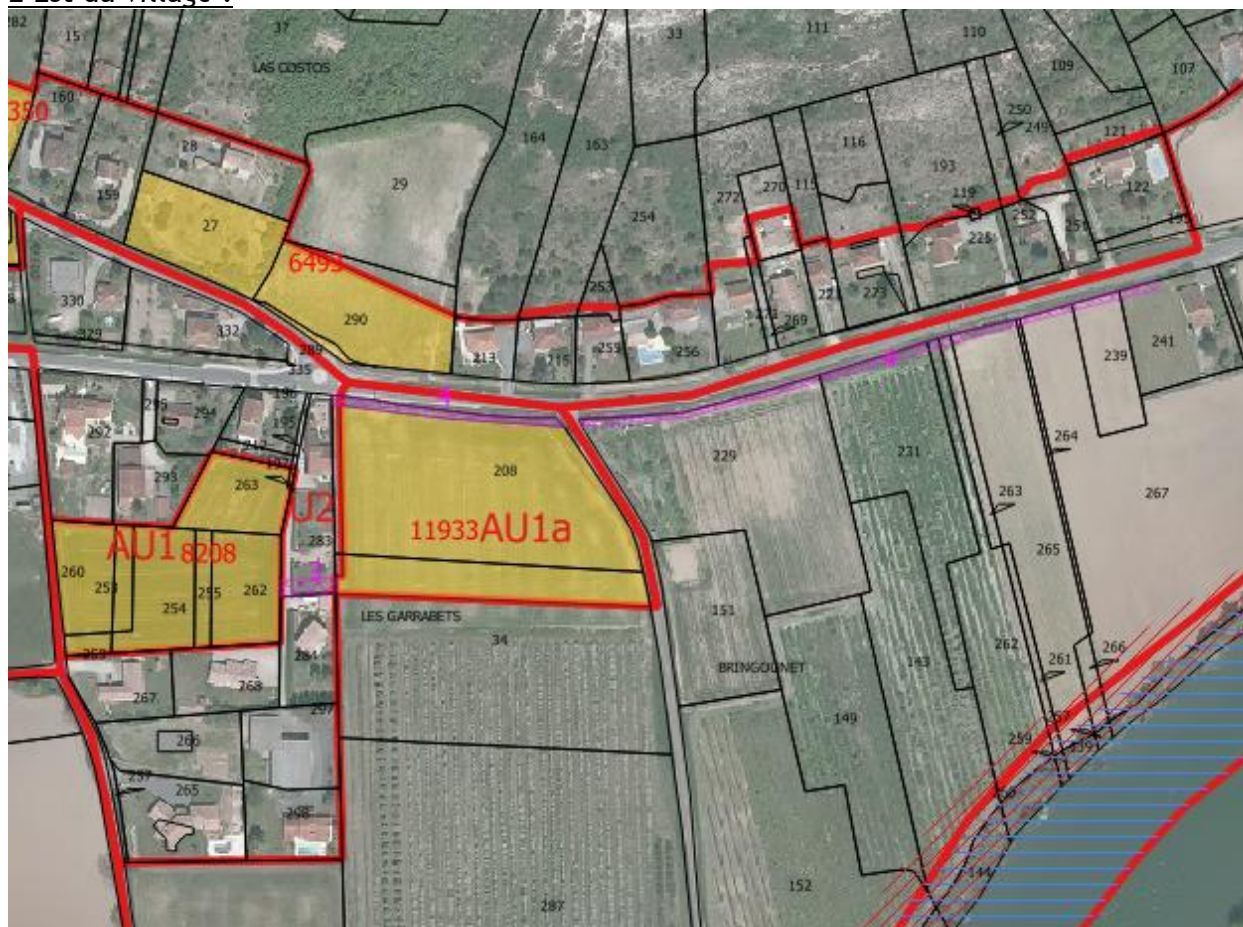
Commune de Castelnau de Lévis (81)



On retiendra l'implantation de logement collectif et logement jumelé sur la partie Ouest (interface avec le centre ancien afin de conserver les volumes et l'implantation originel des constructions. Une voie traversante Nord/Sud qui suit la pente naturelle et une voie traversante Est/Ouest qui s'appuie sur les voies secondaires.

La zone NL englobe le terrain de sport d'entraînement qui est voué à se développer en périphérie. Notons la présence dans cette zone, du pigeonnier des Garrabets qui est inscrit MH. Ce zonage limitant l'implantation de construction permet d'assurer la protection des abords du monument.

L'Est du village :



Les surfaces libres des zones U3 (parcelle 290 et 27) peuvent s'urbaniser avec une implantation du bâti structurée par les voies en place et complètent l'espace urbain du village en améliorant la forme urbaine.

Ce secteur Est du village n'est pas actuellement raccordé à l'assainissement collectif, mais la commune et la C2A ont étudié le raccordement à la lagune située plus au Sud. Il en ressort que l'opération est financièrement acceptable avec une augmentation de la densité de construction et du nombre de construction. Ainsi la parcelle 208 a été intégrée au développement urbain et permet d'envisager la réalisation de l'assainissement collectif à court terme. Cette extension du réseau permettra à postériori de raccorder la zone AU0.

Le schéma ci-après est établi à titre indicatif, mais donne une représentation possible de l'aménagement de cette zone.

Schéma d'aménagement

PROJET Garrabets

Commune de Castelnaud de Lévis (81)



L'Ouest du village :

Le secteur AU1b fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble dimensionnée de manière à réaliser un aménagement plus cohérent (orientation du bâti, forme des lots...) Il permet l'implantation d'une vingtaine de constructions.

Ces parcelles agricoles comportent une bonne valeur agronomique mais sont déjà bordées par les habitations du lotissement actuel et le ruisseau au Sud.

Le secteur U2s englobe la maison de retraite ainsi que les équipements de santé.

La zone AU1 permet de compléter l'urbanisation de ce secteur par une opération d'aménagement d'ensemble en prenant en compte les continuités écologiques présentes aux abords des cours d'eau.

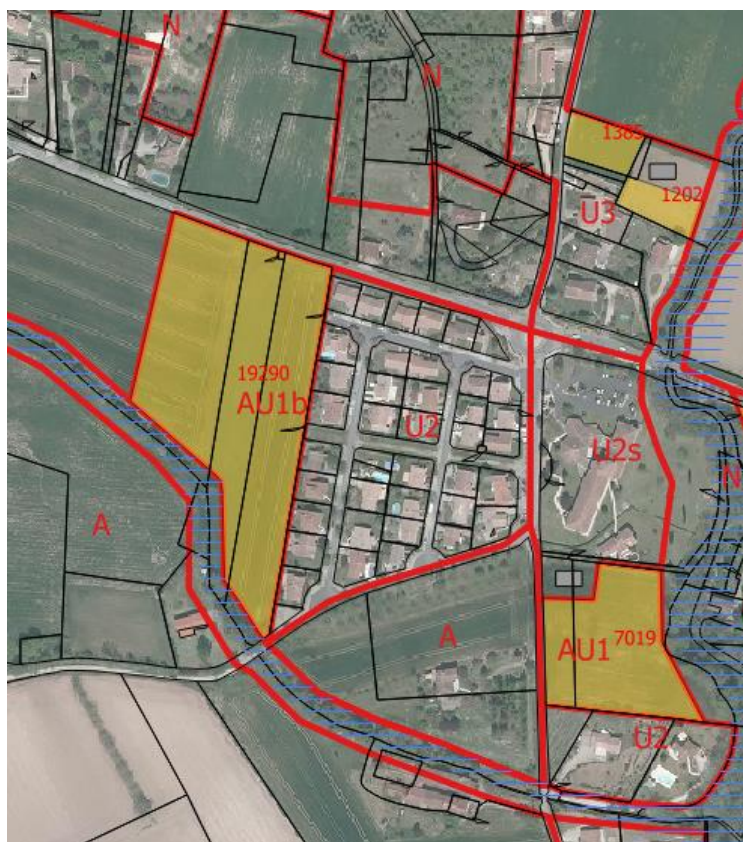


Schéma d'aménagement

PROJET Combelasse

Commune de Castelnau de Lévis (81)



Les schémas d'aménagement ont été réalisés en prenant en compte les évolutions du village à plus long terme. Cette organisation a servi de base à l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones AU1a et AU1b.

Le secteur U2 de Parayre permet l'implantation d'environ 8 à 10 constructions supplémentaires. Ce secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Les parcelles devront être divisées par déclaration préalable avec des accès groupés par 2 sur la voie existante.

La construction ancienne bordant le Tarn n'a pas été intégrée à la zone U2 du fait des contraintes d'effondrement des berges.



► Puech Rampant: Zone U3e et NL

Ces 2 secteurs font parties des propriétés communales et englobe les équipements existants. Au Sud-Est, un petit secteur U3e permettra le développement des équipements publics (locaux pour les associations notamment).

Au Sud, la zone N forme une coupure naturelle entre cette zone et le village.



► Bellevue: Zone U3

La zone U3 est délimitée par les constructions existantes sans étalement urbain ni au Nord ou au Sud, ni de l'autre côté de la route. Elle permet simplement de boucher 2 dents creuses sans avoir à prévoir de renforcement du réseau d'eau potable.

Ainsi, les terres agricoles sont préservées ainsi que les vues sur Albi.

L'ensemble des zones U3 sont en assainissement non collectif, ces zones font l'objet d'un développement limité comme le prévoit le PADD, ainsi, les capacités d'accueil n'excèdent pas 20% des surfaces urbanisées de chaque secteurs.

► Le Mas de Loubat: Zone U3

Cette zone U3 englobe les constructions récentes de ce secteur urbanisé.

Cette zone comporte 3 surfaces libres identifiées qui permettent de résorber des dents creuses sans impacter les espaces agricoles périphériques.

Les fonds de parcelles des habitations en place n'ont pas été retenus du fait des contraintes d'accès.

Le réseau d'eau potable est de capacité suffisante pour les 3 nouvelles constructions. Au Sud de la zone, la capacité du réseau d'eau ne permet pas d'extension urbaine. Afin de limiter l'urbanisation linéaire et l'étalement urbain, la jonction des 2 entités n'a pas été retenue.



► Jussens : Zone U3

Cette zone U3 englobe les constructions récentes et plus anciennes de ce secteur urbanisé.

Sur les 3 possibilités de constructions, la libération du foncier risque d'être plus lente, notamment sur la parcelle 507 car cette parcelle est liée à une propriété bâtie juste au-dessus.

Les constructions anciennes bordant le Tarn n'ont pas été intégrées à la zone U3 du fait des contraintes d'effondrement des berges.

Les parcelles cultivées à l'Est et à l'Ouest du hameau ont été conservées en zone A, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole.



► France : Zone U3

Cette zone U3 englobe les constructions récentes de ce secteur urbanisé.

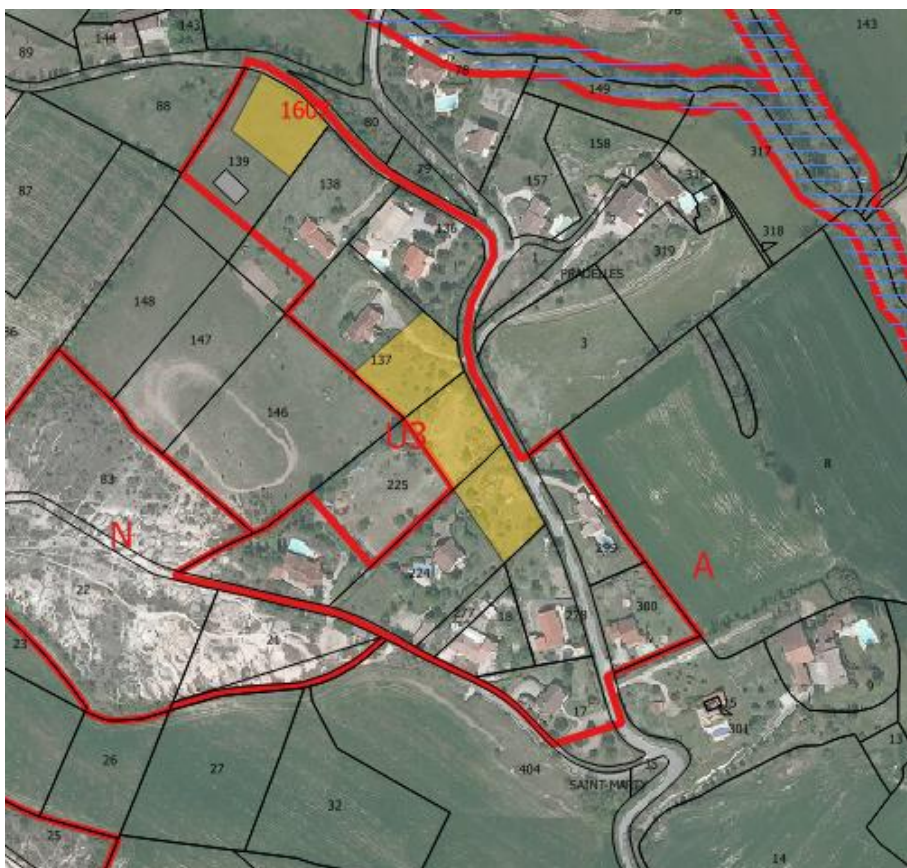
Ce secteur comporte 2 dents creuses et une parcelle préalablement découpée. La zone N à l'Est permet d'assurer la protection des vues sur la Tour de Castelnaud et en arrière-plan la vue sur la cathédral d'Albi. La zone N au Sud englobe les pentes abruptes impropres à la construction.



► Saint Marty Pradelles : Zone U3

Cette zone U3 englobe les constructions récentes de ce secteur urbanisé. Le bâti ancien de Saint Marty et de Pradelles est conservé en zone A afin de limiter l'impact de nouvelles constructions sur le patrimoine rural présent (pigeonnier, architecture traditionnelle)

La jonction de ces deux entités ne consomme pas d'espace agricole et permet de densifier l'urbanisation existante sans incidence sur les paysages. 3 Constructions peuvent être réalisées sur des parcelles déjà urbanisées.



► Courses : Zone U3

Cette zone U3 englobe les constructions récentes de ce secteur urbanisé.

2 constructions nouvelles sont possibles dont une sur une parcelle déjà urbanisée.

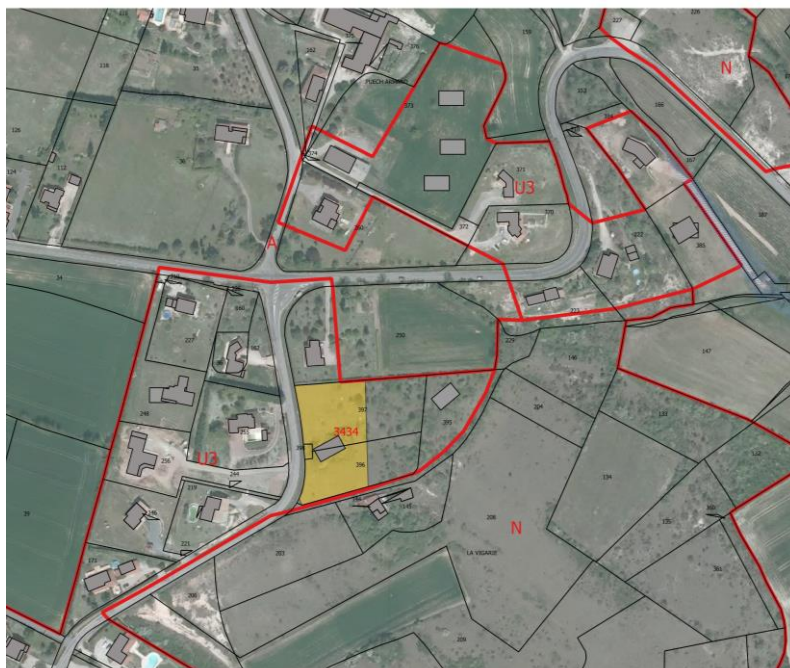
Les parcelles ne sont pas cultivées et permettent d'améliorer la forme urbaine par une densification mesurée.



► Puech Armand : Zone U3

Cette zone U3 englobe les constructions récentes de ce secteur urbanisé. Les parcelles 396 et 397 sont comptabilisées en surfaces libres bien que comportant un bâtiment en ruine.

La zone N à l'Est de la route permet de conserver les vues sur la tour de Castelnau et la cathédral d'Albi.



► Le Touat : Zone U3

Cette zone U3 englobe les constructions récentes de ce secteur urbanisé. Les fonds de parcelles n'ont pas été intégrées à la zone constructible afin d'éviter un deuxième rideau de construction (source de conflits de voisinage) et de prendre en compte la pente des terrains. Les surfaces libres complètent l'urbanisation sans créer de jonction entre les deux entités (Puech Armand).

La parcelle 33 est conservée en zone A afin de ne pas créer d'étalement urbain le long de la RD et de conserver les vues sur la tour de Castelnau et la cathédral d'Albi.



► *Jussens et Pinègre: Zone UX AUX et UXi*

FORVILLE

57 N

499

337

339

341

34

92

79

76

100

101

102

104

107

106

105

104

103

102

101

100

99

98

97

96

95

94

93

92

91

90

89

88

87

86

85

84

83

82

81

80

79

78

77

76

75

74

73

72

71

70

69

68

67

66

65

64

63

62

61

60

59

58

57

56

55

54

53

52

51

50

49

48

47

46

45

44

43

42

41

40

39

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

LAPONDUE

X

A

La zone UXi englobe la casse automobile.

► **les STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité Limité**

Les secteurs NL qui sont entourés d'espace agricole ou naturels sont considérés comme des STECAL. Ils sont établis à titre exceptionnel (1 secteur NL) afin de conforter les activités de Loisirs pour une surface totale d'1,4 ha.

Le caractère exceptionnel de ces secteurs est lié à la nature de l'occupation du sol et aux surfaces concernées.

-Le Ball trap: *Secteur NL*

Le secteur NL est entouré d'une zone N. Il englobe les constructions et installations du ball-trap. Ce secteur est situé en limite d'une zone faiblement urbanisée qu'il convient de ne pas étendre afin de limiter les nuisances.

La surface de ce secteur est de 1,4 ha.

Il est en assainissement individuel. Son développement potentiel est limité par le zonage afin de protéger les espaces agricoles périphériques.



3.2. MOTIFS DES REGLES

3.2.1. Objectifs généraux du règlement

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions.

Les différentes zones créées répondent au PADD sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
Garantir la mise en place des réseaux nécessaires.	3, 4
Garantir une desserte et des accès : • sécurisés • adaptés aux opérations projetées	3
Respecter les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, etc.).	3
Respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement, et l'environnement en général. Mettre en cohérence le PLU et le zonage d'assainissement.	4, 5
Diffuser les ruissellements et limiter les pollutions.	4
Valoriser les paysages urbains et naturels, le cadre de vie.	4, 12, 13
Améliorer les services publics : • en facilitant la mise en place des installations et constructions qui leur sont nécessaires ou qui sont utiles à la collectivité, • tout en respectant l'environnement et la sécurité et l'évolution urbaine.	1, 6, 7, 10, 11
Limiter indirectement la consommation d'espaces naturels en favorisant la densification des secteurs bâtis.	9, 14

3.2.2. Objectifs particulier du règlement par article

Sur les 16 articles du règlement, 4 n'ont pas été réglementés : 5, 8, 14 et 15 ceci de manière à favoriser la densité de l'habitat dans les zones d'urbanisation et prendre en compte les dispositions de la Loi ALUR.

Les autres articles ont globalement été réglementés, de manière à assurer une cohérence entre les différentes zones. Ainsi, les zones ayant la même vocation comportent des règles semblables, en termes d'implantation, d'aspect extérieur, etc.

Les articles 1 et 2 permettent d'assurer des occupations et utilisations compatibles entre elles afin de limiter les conflits d'usage et les nuisances en tout genre (bruits, odeurs, vibrations...).

Article 1 :

Dans les zones U1, U2, U3 et AU1, les activités incompatibles avec l'habitat sont interdites (agricole, industrielles...).

Dans la zone N les constructions sont interdites sauf les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Article 2 :

Les entrepôts et activités artisanales sont limitées à 50 m² de surface de plancher afin de limiter les conflits d'usage en zone U2.

Le secteur U2s est réservé aux équipements et services de santé

Le secteur U3e est réservé aux équipements sportifs et de loisirs

La zone UX est réservée aux activités artisanales, industrielles, de commerces et services

La zone A est réservée à l'agriculture, mais les habitations en place peuvent évoluer (extensions changement de destination et annexes limitées en surface afin de conserver le caractère rural de la zone A).

Dans le cadre de l'extension d'une exploitation, les nouvelles constructions agricoles doivent être situées à proximité des bâtiments existants afin de limiter l'impact paysager et la consommation d'espace agricole.

La zone N est une zone de protection paysagère et écologique, mais les habitations en place peuvent évoluer (extensions changement de destination et annexes limitées en surface afin de conserver le caractère rural de la zone N).

En zone A et N, L'extension des constructions est limitée à 50% de surface de plancher pour les constructions de moins de 100 m² de la surface de plancher avant travaux à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions de 100 m² et le plus de surface de plancher avant travaux, l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Cette disposition permet de favoriser l'extension des petits logements et de préserver le caractère agricole et naturel des lieux pour les logements déjà importants.

Les annexes sont limitées à 60 m² afin de conserver le caractère rural des zones A et N.

Le secteur NL est réservé aux activités de loisirs.

Dans les continuités écologiques, les exhaussements et affouillements sont interdits afin de conserver ces continuités. Les bâtiments agricoles ne doivent pas scinder les continuités par leur implantation, leur volume ou leur orientation. (ex: Un bâtiment de plus de 50 m de longueur crée un écran qui peut impacter une continuité). Le pétitionnaire devra démontrer dans sa demande de permis comment son projet ne coupe pas une continuité (en montrant ou peut passer la faune par exemple).

Les articles 3 et 4 déterminent les conditions de desserte et de raccordement aux réseaux nécessaires aux opérations.

Article 3 :

Pour la gestion des eaux pluviales, un stockage de 15 l /m² de surface de plancher est imposé pour les constructions nouvelles situées en zone U2 U3 et AU1 afin de limiter les rejets au milieu naturel et économiser l'eau potable. En effet, cette réserve peu contraignante à mettre en œuvre permet une réutilisation au moins pour l'arrosage. Une pluie de 15 mm sur une surface d'habitation de 100 m² au sol représente 1,5 m³. Sur une année, elle peut se

remplir 3 à 4 fois pendant la période de mai à septembre. Ce dispositif permet d'économiser environ 5 m³ d'eau potable par an et par logement.

Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire pour les constructions desservies par le réseau quelque soient les zones.

Article 4 :

En termes d'accès lorsque les lots à bâtir sont jumelés, les accès groupés sont imposés en zone U2 et AU1. Cette disposition permet de faciliter la gestion des services publics (distribution du courrier ramassage est déchets).

Les articles 6 et 7 assurent une forme urbaine homogène, permettant de concilier la création de projets et la sécurité routière notamment par des règles différentes selon l'appartenance de domanialité.

Article 6 :

En zone U1, l'implantation est multiple et s'aligne sur le Règlement National d'Urbanisme mais en cas de front bâti contiguë l'alignement du front bâti est imposé afin de pérenniser l'implantation originel du centre historique.

En zone U2 et AU1, un recul de 10 m minimum de l'axe des RD est imposé afin de prendre en compte les aménagements périphériques à la voies et les risques routiers. Les constructions doivent être implantées dans une bande de 3 à 10 m de l'emprise publique des autres voies afin de structurer des fronts bâti le long des voies de dessertes des parcelles.

En zone U3, les constructions doivent être implantées dans une bande de 4 à 10 m de l'emprise publique des voies afin de structurer des fronts bâti le long des voies de dessertes des parcelles sans créer de deuxième rideau.

En zone UX, A et N un recul de 15 m de l'axe des RD est imposé conformément aux préconisations des services du Conseil Départemental sauf pour le RD 600 où le recul est de 35 m.

Pour les autres voies, un recul de 4 m est imposé afin de limiter les risques routiers en zone UX et 5 m en zone A (gabarit des véhicules).

Article 7 :

Les constructions en zone U1, U2, U3 et AU1 peuvent être établies en limite séparative afin de favoriser la densification du bâti. Dans la zone A et le secteur Ap un recul de 3 m est imposé afin de faciliter l'intégration du bâti par des plantations.

Article 9 :

L'article 9 limite à 50% l'emprise au sol des constructions dans la zone A, UX et AUX, afin d'assurer un traitement paysager à proximité des bâtiments qui peuvent être volumineux.

En zone N, il est de 30% afin de limiter l'urbanisation de ces secteurs plus sensible au niveau écologique et paysager.

Article 10 :

L'article 10 limite la hauteur des constructions, afin de diminuer leur impact paysager et de les intégrer à l'existant.

Dans la zone U1 la hauteur est limitée à 10 m du sol naturel à l'égout du toit (=R+2+comble) comme pour les constructions existantes.

En zone U2, U3 et AU1, la hauteur est limité à 7 m à l'égout soit des constructions en R+1 sauf pour le secteur de la maison de retraite (U2s) qui est limité à 10 m comme l'existant.

Les éoliennes sont limitées à 12 m de hauteur en zone U3 afin de favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable.

En zone A, les futurs bâtiments agricoles sont également limités à 10 m de hauteur du sol naturel au faitage de manière à atténuer les impacts visuels excepté pour les éléments techniques de superstructure.

Dans le secteur U3e, la hauteur n'est pas limitée afin de prendre en compte la nécessité fonctionnelle des équipements autorisés dans la zone.

Dans la zone UX les bâtiments sont limités à 6m à l'égout et à 8m pour la zone UXi, ce qui permet de rester dans le contexte des constructions en place sans créer d'incidences paysagères.

Article 11 :

L'article 11 permet d'assurer une qualité et une homogénéité de traitement des constructions, afin de faciliter leur intégration dans l'environnement et dans le tissu urbain. Les bâtiments d'activités et agricoles sont peu limités, afin de faciliter leur implantation. Les règles imposées permettent d'affirmer le caractère rural du territoire par l'utilisation de matériaux et de teintes en cohérence avec l'existant afin de proposer un cadre de vie harmonieux. Le règlement fait référence à la palette du CAUE concernant les teintes des façades annexée au rapport de présentation.

La commune a souhaité règlementer les clôtures, une délibération du Conseil Municipal sera prise lors de l'approbation du PLU. Cette disposition permet de limiter l'impact paysager des murs de clôtures lorsqu'ils sont en limite du domaine public. De plus, ils risquent de réduire la visibilité au droit des accès, c'est pourquoi la hauteur des murs est limitée à 0,6 m en façade des voies.

Pour les constructions traditionnelles, le style local est rappelé dans les règles concernant la pente des toitures, le type de couverture et d'enduits.

Les articles 12 et 13 assurent un traitement minimum des abords et des règles homogènes concernant le stationnement lié au logement afin de mieux intégrer les constructions à l'environnement, notamment pour les dépôts d'activité, d'adapter les besoins générés par l'utilisation généralisée de l'automobile et de préserver l'attractivité communale.

Article 12 :

En zone U2 et AU1, une place de stationnement doit être positionnée au droit de l'accès afin de limiter les surfaces imperméabilisées. Dans les lotissements, une place est exigée pour 2 lots (en dehors des lots) afin de permettre le stationnement des visiteurs.

Article 13 :

En zone A, les plantations autour des bâtiments agricoles seront imposées afin de permettre une meilleure intégration paysagère.

Les enrochements sont limités à 1 m de hauteur et les haies mono spécifiques sont interdites afin de protéger les paysages ruraux et favoriser la diversité biologique.

Les talus doivent être végétalisés et limités à 1 m en zone U2.

Article 15 :

En zone AU1, un gainage doit être enfoui pour le passage de la fibre.

3.2.3. Objectifs particulier du règlement par zone

➤ Espaces habités existants en zone agglomérée : zone U1, U2, U3 et UX

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<u>Zone U1</u>	
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements, etc.), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de l'environnement.	1, 2
Favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.	4
Préserver l'urbanisation ancienne avec une implantation du bâti en alignement des voies	6
Respecter et valoriser la composition urbaine, le cadre de vie (forme, hauteur, organisation, traits architecturaux, etc.).	7, 10, 11 et 13
Limiter l'impact paysager des constructions et des aménagements	10,11,12 et 13
<u>Zone U2</u>	
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements, etc.), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de l'environnement.	1, 2
Favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.	4
Adapter les règles d'implantation par rapport aux voies structurantes.	6
Respecter et valoriser la composition urbaine, le cadre de vie (forme, hauteur, organisation, traits architecturaux, etc.). Mettre en cohérence et intégrer les nouvelles constructions avec l'existant.	7, 10, 11 et 13
Limiter l'impact paysager des constructions et des aménagements	10,12,13
Limiter les surfaces imperméabilisées en privilégiant un espace de stationnement au droit de l'accès	12
Limiter les enrochements et végétaliser les talus	13

<u>Secteur U2s</u> • Limiter les usages aux équipements de santé. • Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère rural des lieux.	1, 2, 6, 7, 10, 11, 13
<u>Zone U3</u> • Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements, etc.), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de l'environnement. • Favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle. • Adapter les règles d'implantation par rapport aux voies structurantes. • Respecter et valoriser la composition urbaine, le cadre de vie (forme, hauteur, organisation, traits architecturaux, etc.). Mettre en cohérence et intégrer les nouvelles constructions avec l'existant. • Limiter l'impact paysager des constructions et des aménagements • Limiter les surfaces imperméabilisées en privilégiant un espace de stationnement au droit de l'accès • Limiter les enrochements et végétaliser les talus	1, 2 4 6 7, 10, 11 et 13 10,12,13 12 13
<u>Secteur U3e</u> • Limiter les usages à sa vocation d'équipement public. • Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère rural des lieux.	1, 2, 6, 7, 10, 11, 13
<u>Zone UX</u> • Limiter l'occupation et l'utilisation du sol aux activités économiques. • Rendre possible l'implantation de logements de fonction en évitant des dysfonctionnements ultérieurs. • Limiter la hauteur des bâtiments afin de limiter l'impact paysager.	1 et 2 2 10

- Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant. - Conserver une structure végétale attractive sur le site facteur d'intégration - Appliquer les règles d'implantation par rapport aux voies structurantes. - Adapter le stationnement aux constructions autorisées. - Assurer l'intégration et la protection paysagère du site.	6, 7, 10 et 11 9 et 13 6 12 11 et 13
<u>Secteur UXi</u> - Limiter les usages à sa vocation industrielle. - En cas de reconstruction, limiter la hauteur des bâtiments à celle existante afin de limiter l'impact paysager.	1 et 2 10



Les futurs espaces habités des zones AU1 AUX et AU0

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<u>Zone AU1</u> - Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent. - Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements, etc.), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de l'environnement. - Sécuriser les déplacements automobiles et adapter la voirie en fonction des opérations envisagées. - Favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle. - Limiter les surfaces imperméabilisées en privilégiant un espace de stationnement au droit de l'accès - Limiter l'impact paysager des constructions et des aménagements - Limiter les enrochements et végétaliser les talus	1, 2 1, 2 3, 6 4 12 10, 11 et 13 13
<u>Secteur AU1a</u> Assurer une densité minimale de 12 logements /ha.	2

<u>Secteur AU1b</u> Assurer une densité minimale de 15 logements /ha.	2
<u>Zone AU0</u> <i>Permettre l'implantation des réseaux d'intérêt collectif sans compromettre l'aménagement futur de la zone.</i>	1, 6, 7
<u>Zone AUX</u> - Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné. - Limitier l'occupation et l'utilisation du sol à certaines activités et installations compatibles entre elles. - Sécuriser les déplacements automobiles et adapter la voirie en fonction des opérations envisagées. - Favoriser la mise en place d'une composition urbaine intégrée à l'existant et garante de la mise en valeur du cadre de vie et paysager. - Limitier l'impact paysager des constructions et des aménagements	1, 2 1, 2 3, 6 6, 7, 11, 12, 13 10, 11 et 13

*L'espace agricole de la zone A et du secteur Ap*

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<u><i>Zone A</i></u>	
Favoriser le développement des activités agricoles existantes et la mise en place de nouvelles exploitations en continuité de l'existant.	1, 2
Permettre une évolution limitée du bâti existant (extensions, changements de destination) sans compromettre le caractère des lieux.	1, 2, 9
Adapter les règles d'implantation selon l'appartenance de domanialité, le classement des routes départementales et les nécessités fonctionnelles générées par l'activité agricole.	6
Limitier la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones.	10
Limitier la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter leur intégration.	10
Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles existantes dans les autres zones. Améliorer le cadre de vie.	6, 7, 10, 11 et 13
<u><i>Secteur Ap</i></u>	
Limitier l'occupation et l'utilisation du sol, de manière à protéger les paysages autour du village et les terres à fort potentiel agronomique propice au maraîchage et aux vergers.	1 et 2

*Les espaces naturels de la zone N et du secteur NL.*

Objectifs principaux...	...interprétés dans les articles suivants
<u>Zone N</u> Protéger les espaces boisés, et les cours d'eau en limitant fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.	1, 2
<u>Secteur NL</u> - Permettre les aménagements nécessaires aux activités de loisirs sans compromettre le caractère des lieux. - Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère rural des lieux.	1 et 2 6, 7, 10, 11, 13

3.2.4. Evolution des règles entre le POS et le PLU

Comparer et justifier les évolutions entre deux approches réglementaires issues de deux documents d'urbanisme ne répondant pas aux mêmes exigences est assez délicat (fond et forme des zones sont assez différents). Aussi, seules sont rappelées et justifiées les quelques évolutions suivantes :

Objectifs communaux	Evolutions réglementaires réalisées notamment dans les articles
Se conformer notamment à la loi SRU, à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement et aux choix du zonage d'assainissement, etc.	1 à 14
Assurer :	
• Une meilleure mixité des fonctions urbaines.	1, 2,
• Un meilleur respect de l'environnement.	4, 5, 13
• Une meilleure organisation urbaine en général.	3, 6, 7, 10, 12
• Une meilleure intégration architecturale.	11

La suppression des zones NB et l'évolution des zones agricoles et naturelles, ont imposé une réaffectation du droit des sols sur ces zones, motivées par les orientations générales du P.A.D.D. :

- Le classement en zone U a été choisi dans les principaux pôles urbanisés situés dans les parties actuellement urbanisées ou permettant l'amélioration de la forme urbaine (sans

créer d'étalement urbain) pour les parcelles équipées en eau, en électricité et avec un accès et un assainissement satisfaisant. Les zones NB qui présentent ces caractéristiques a été réaffectée en zone U dès lors qu'elles ne présentaient ni de gêne à l'activité agricole périphérique, ni d'incidence sur les paysages et la biodiversité.

- Le classement en secteur Ap a été choisi afin de protéger les paysages et les terres à fort potentiel agronomique de la vallée du Tarn.
- Le classement en secteur Am a été choisi afin de protéger les terres à fort potentiel agronomique de la vallée du Tarn.
- Le classement en zone A a été choisi afin de permettre à l'activité agricole de se développer plus librement sur le reste des terres cultivées excepté aux abords des cours d'eau et des zones présentant un intérêt écologique (ZNIEFF).
- Le classement en zone N a été choisi afin de protéger les espaces naturelles : les espaces boisés, affleurements rocheux et graveleux, ZNIEFF et abords des cours d'eau.

Le projet de développement de la commune s'articule autour du PADD qui a conduit :

- à créer un développement de l'habitat plus réduit sur les secteurs d'habitat diffus car ils présentent des contraintes agricoles plus importantes que sur le bourg et des réseaux plus limités et sans assainissement collectif;
- à renforcer le développement du bourg en continuité de l'urbanisation existante afin conforter la vie du village, le maintien de ses commerces et services, le développement de ses équipements et de rentabiliser ses réseaux.
- à développer l'activité économique sur la zone de Jussens et Pinègre pour l'activité artisanale et industrielle.

Les changements apportés permettent d'assurer une gestion économe de l'espace en limitant l'étalement urbain et ainsi préserver le potentiel agricole et pour transmettre aux générations futures un environnement préservé.

Les surfaces libres classées en zone constructibles dans le POS, représentaient 74,35 ha contre 14,23 dans le PLU soit une diminution d'environ 60 ha, ce qui représente une baisse de considérable, néanmoins la plupart de ces surfaces libres étaient situées en zone NB (65 ha) où les permis pouvaient être refusé pour des motifs de réseaux insuffisant.

Les zones constructibles du POS à vocation d'habitat représentaient 208,5 ha

Habitat	surfaces du POS
NA	20,00 ha
NB	167,02 ha
UA et UB	21,48 ha

Les zones constructibles du PLU à vocation d'habitat représentent 89,34 ha

habitat	surfaces du PLU
U	81,97 ha
AU1	4,84 ha
AU0	2,53 ha

Les surfaces à vocation d'activité artisanales et industrielles sont également en diminution avec des surfaces libres qui passent de à 8,6 ha à 1,5 ha, soit une diminution de 7,1 ha.

Les zones constructibles du POS à vocation d'activité représentaient 15,68 ha

Activité	surfaces du POS
NAL	1,47 ha
NAX	14,21 ha

Les zones constructibles du PLU à vocation d'activité représentent 14,92 ha en incluant les zones NL (constructibilité limitée).

Activité	surfaces du PLU
UX	1,95 ha
AUX	1,92 ha
NL	11,05 ha

Les zones agricoles ont diminuées d'environ 110 ha (abords des ruisseaux, boisements) au profit des zones N. Les zones naturelles ont augmentées de 278 ha (dont 55 ha non zonés sur le POS : surface en eau du Tarn).

Rural	surfaces du POS
NC	1570,72 ha
ND	287,94 ha

Rural	surfaces du PLU
A	1393,67 ha
Ap	56,88 ha
Am	10,25 ha
N	565,91 ha

7. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

1. LA CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES CONSTRUCTIBLES

La consommation par logement observée au cours des 10 dernières années est excessive au regard des besoins générés pour l'implantation d'une construction qui doit être réduite afin de préserver les terres agricoles de la commune. Rappelons que la surface consommée par logement était de 2820 m² (cf page 41) soit une consommation de 26 ha en 10 ans.

La répartition des surfaces libres à vocation d'habitat par zone figure sur le tableau ci-dessous :

Estimation des surfaces libres à vocation d'habitat												
Zones constructibles à vocation d'habitat	U1	U2	U3	AU1	AU0	Total surface libre en ha	surface libre utilisable en ha	surface moyenne par parcelle	Nb de constructions théorique	Rétention foncière	Nb de constructions hors rétention foncière	surface libre hors rétention foncière
VILLAGE	884	17933	12003 m ²	46450	23046	10,03 ha	8,64 ha	800 m ²	108,0	30%	75,6	6,0
BELLEVUE	0	0	3292	0	0	0,33 ha	0,33 ha	1200 m ²	2,7	30%	1,9	0,2
CAMMAS	0	0	2778	0	0	0,28 ha	0,28 ha	1200 m ²	2,3	30%	1,6	0,2
COURSE	0	0	4346	0	0	0,43 ha	0,43 ha	1200 m ²	3,6	30%	2,5	0,3
FRANCE	0	0	3703	0	0	0,37 ha	0,37 ha	1200 m ²	3,1	30%	2,2	0,3
JUSSENS	0	0	7229	0	0	0,72 ha	0,72 ha	1200 m ²	6,0	30%	4,2	0,5
MAS LOUBAT	0	0	4047	0	0	0,40 ha	0,40 ha	1200 m ²	3,4	30%	2,4	0,3
PUECH ARMAND	0	0	5051	0	0	0,51 ha	0,51 ha	1200 m ²	4,2	30%	2,9	0,4
SAINT MARTY	0	0	6774	0	0	0,68 ha	0,68 ha	1200 m ²	5,6	30%	4,0	0,5
TOUAT	0	0	3845	0	0	0,38 ha	0,38 ha	1200 m ²	3,2	30%	2,2	0,3
Total général	0,09 ha	1,79 ha	5,31 ha	4,65 ha	2,30 ha	14,14 ha	12,75 ha		142 constructions		100 constructions	8,92 ha

Sur l'ensemble du territoire communal, les zones à vocation d'habitat permettent la création de 142 constructions sur une période de 10 ans, soit 14 constructions par an. En déduisant les terrains qui risquent de ne pas être mis sur le marché (rétention foncière), on estime que le projet permet la création de **100 constructions soit 10 constructions par an** sur les 10 prochaines années, ce qui est conforme aux objectifs de développement démographique définis au cours des phases précédentes et notamment dans le PADD.

Sur le village de Castelnaud de Lévis, nous avons estimé la surface des lots à bâtir à 800 m² hors voies et espaces publics ce qui répond au besoin des personnes qui cherchent des terrains à bâtir et qui correspond aux objectifs de gestion économe des sols fixé par le SCOT (10 logement minimum par ha). Sur les zones d'habitat diffus, la surface est estimée à 1200 m² du fait de la pente de certaines parcelles et du caractère rural de ces espaces. En moyenne, les 14,14 ha de surfaces libres peuvent permettre l'accueil de 142 constructions soit une densité de 10 logements par ha.

La surface libre utilisable correspond aux surfaces hors voie et espaces publics (-20% dans les zones AU1 et AU0).

La surface qui sera consommée au cours des 10 prochaines années est d'environ 10 ha (voirie et espaces publics inclus). Elle est estimée de la façon suivante :

14,14 ha de surface urbanisable -30% de rétention foncière (ou $\times 0,7$) = 9,90 ha

Ainsi la consommation foncière est estimée à 10 ha (100 constructions $\times$ 1000 m² en prenant en compte les surfaces nécessaires aux voies et espaces publics qui représentent environ 20% de la surface de l'opération d'aménagement).

La consommation d'espace devrait ainsi passer de 2820 m² par logement à 1000 m² par logement, soit une réduction d'environ 65%.

Plusieurs facteurs importants sont à prendre en compte :

- Les zones de développement urbain (AU1 et AU0) qui représente 6,95 ha ne sont urbanisables que par des opérations d'aménagement d'ensemble. Elles représentent près de la moitié des surfaces libres du village. Les propriétaires privés étant assez réticents à se lancer dans de telles démarches, certains secteurs risquent ne pas être urbanisés à court terme.
- De plus en 2012, la commune ne comptait que 39 logements vacants ce qui montre que le développement démographique ne peut se faire qu'en créant de nouveaux logements. On estime néanmoins qu'un maximum de 10 logements vacants ou changements de destination pourraient être réhabilités en résidence principale.
- La commune de Castelnau de Lévis n'a aucune réserve foncière et ne peut donc envisager la maîtrise directe d'opération d'aménagement d'ensemble sur son territoire, alors que ce principe de développement est le plus adapté pour réaliser un développement cohérent du territoire.
- 12 changements de destination ont été identifiés sur le document graphique du PLU, ces constructions sont peu adaptées (surfaces limitées, absence d'équipements d'assainissement, état général assez dégradé...) à créer de nouvelles résidences principales, elles conviennent en revanche mieux pour développer l'accueil en milieu rural (gîte rural chambres d'hôtes...) ou constituer une résidence secondaire. On estime que le potentiel de transformation en résidence principale est faible.

La rétention foncière en milieu rural est généralement importante, et c'est le cas à Castelnau de Lévis où celle-ci est forte sur le village, néanmoins les propriétaires des zones AU1 sont vendeurs.

La forte rétention foncière s'explique, notamment, par le fait que:

- La plupart des surfaces libres sont des dents creuses situées en parties actuellement urbanisées. La mise sur le marché de la construction est très lente et souvent dépendante des générations futures (enfants des propriétaires qui font construire). Ces surfaces permettent d'assurer la cohérence du zonage au regard de la forme urbaine et ne peuvent être déclassées car elles répondent aux critères définis par le code de l'urbanisme.
- Certaines parcelles identifiées en surfaces libres, sont occupées par des espaces de parcs et jardins que les propriétaires ne souhaitent pas vendre pour en jouir pleinement.

Les mesures de lutte contre la rétention foncière ne sont pas toujours appropriées :

- Les surfaces libres en zone AU0, ne sont pas assujetties à la surtaxation du foncier non bâti, seul outil qui permettrait d'inciter les propriétaires à vendre. En effet ce régime de taxe ne peut être mis en place que pour les terrains classés en zone ouverte à l'urbanisation d'un document d'urbanisme.

Rappelons que la demande en terrain à bâtir est forte et qu'elle s'oriente sur des terrains de grande superficie.

Complément suite à la consultation des PPA :

La période 2007 à 2012 est une période de crise économique et immobilière qui n'est pas représentative de l'évolution communale. La reprise économique annoncée par l'état laisse supposer un retour à une situation plus glorieuse. Notons qu'en 2015, 10 PC ont été délivrés, 9 en 2014 et 9 en 2013. Rappelons que la consommation d'espace va être divisée par 2 par rapport au POS pour un développement démographique équivalent. Notons également que la rétention foncière n'est pas une surface qui sera consommée dans les 10 prochaines années puisqu'elle est estimée pour prendre en compte les propriétaires qui ne veulent pas vendre ou construire.

Le bilan du POS nous montre qu'aucun logement n'a été réalisé sur le village sur les 10 dernières années et donc que le PLU assure lui les 3/4 du développement sur le village. Ainsi on peut considérer un renversement de la situation passée et un développement limité sur ces très nombreux hameaux et zones d'habitat diffus ou seulement 2 ou 3 constructions sont possibles en améliorant la forme urbaine et sans impact sur l'activité agricole puisqu'il s'agit de parc et jardins ou d'espaces non agricoles pour l'essentiel.

Concernant les déplacements, l'alternative à l'automobile est précisée en page 36 du rapport de présentation, mais en zone rurale l'automobile est indispensable. La proximité d'Albi peut laisser entrevoir le développement des véhicules électriques, mais le village comporte de nombreux espaces de stationnement à proximité des arrêts de bus favorisant ainsi les transports en commun.

2. LA NATURE DES SURFACES LIBRES

La nature des surfaces libres fait ressortir une prédominance des terres cultivées (8,37 ha) puis des parcs et jardins qui représentent 3,36 ha et des parcelles sans utilisation qui représentent 2,39 ha.

	terre cultivée	parcs et jardins	sans utilisation	Total/lieu
VILLAGE	77965 m ²	13010 m ²	9341 m ²	100316 m ²
BELLEVUE			3292 m ²	3292 m ²
CAMMAS		1212 m ²	1566 m ²	2778 m ²
COURSE		1447 m ²	2899 m ²	4346 m ²
FRANCE		2613 m ²	1090 m ²	3703 m ²
JUSSENS		3049 m ²	4180 m ²	7229 m ²
MAS LOUBAT	1941 m ²	2106 m ²		4047 m ²
PUECH ARMAND		5051 m ²		5051 m ²
SAINT MARTY		5167 m ²	1607 m ²	6774 m ²
TOUAT	3845 m ²			3845 m ²
Total par zone	83751 m ²	33655 m ²	23975 m ²	141381 m ²
% des surfaces	59,24%	23,80%	16,96%	

Les surfaces des parcelles cultivées sont de bonne valeur agronomique au niveau du village et de faible valeur sur le Touat et Mas de Loubat. Ces parcelles sont toutes en culture sèche. Elles ne sont ni irriguées, ni drainées. Elles ne font pas partie d'un plan d'épandage. Seules la zone AU1a du village est potentiellement irrigable ainsi que la parcelle en zone U2 au sud du village.

La qualité environnementale des zones de développement ne remet pas en cause un espace naturel sensible ni une zone répertoriée au niveau de la richesse écologique. Elle ne forme pas non plus une continuité écologique.

Le projet permettra la réduction de consommation d'espace de 1820 m² par logement créé soit une économie d'espace de plus de 1,8 ha par an.

8. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES LOIS ET REGLEMENTS

1. COMPATIBILITE AVEC LES ARTICLES L110 ET L121-1 DU CODE DE L'URBANISME :

Les objectifs des lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, Engagement Nationale pour le Logement et des Lois Grenelle de l'environnement et la Loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové sont repris dans les articles L110 et L121-1 du Code de l'urbanisme.

« Article L110 : Modifié par LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 - art. 8

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

« Article L121-1 : Modifié par la Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi,

habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

La compatibilité du PLU est appréciée au regard des justifications du PADD, de l'analyse de la consommation d'espace agricole et forestier décrit aux chapitres précédents et des dispositions qui assurent la protection de l'environnement répertoriés au chapitre concernant l'incidence du PLU sur l'environnement.

Les principales orientations qui permettent de respecter les objectifs de la Loi sont synthétisées ci-dessous :

1° L'équilibre

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

Le projet assure un développement urbain maîtrisé par un rythme de construction qui permettra une croissance démographique de 18 habitants par an sur les 10 prochaines années ce qui permettra de maintenir l'évolution démographique que la commune a connu dans les périodes précédentes. Le projet assure une densification du bâti dans les espaces urbanisés. Il permet d'optimiser l'école qui a besoin d'un renouvellement démographique pour maintenir ses effectifs.

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

Le chapitre précédent montre qu'il permettra une consommation d'espace par logement qui sera réduit de 65% et que l'emprise sur les parcelles agricoles est significative sur le village mais préserve l'activité agricole sur le reste du territoire. L'emprise sur les espaces naturels est nulle et les emprises sur les terres agricoles sont très limitées (0,01% de la surface en zone A) au regard de leur localisation en continuité de l'urbanisation existante.

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

Le patrimoine bâti et sa réhabilitation est favorisée par son évolution possible (changement de destination d'anciennes granges...). La préservation du bâti ancien et des écarts est assurée par des règles de hauteur et d'implantation du bâti qui prend en compte les caractéristiques du bâti ancien.

d) Les besoins en matière de mobilité.

Le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU prévoit des mesures en matière de déplacement et en particulier pour les personnes à mobilité réduite.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

Les entrées de villes sont préservées par la création des haies afin de limiter l'impact paysager des constructions nouvelles. Les zones de développement comportent des orientations d'aménagement et de programmation qui permet une implantation du bâti qui participe à son intégration (front bâti par du logement à caractère social le long de la RD 1).

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat...

La commune de Castelnau de Lévis est sous l'influence d'Albi et les besoins en matière de logement à caractère sociale sont présent, ainsi la création de logement locatif ou à caractère social est imposé dans les zones AU1a et AU1b (les zones de développement).

Le projet de développement économique répond à un besoin de développement intercommunal. Le développement répond à des besoins locaux (artisanat et commerces associés) sur le secteur de Jussens.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie...

Le développement démographique mesuré est le premier point qui garantit la maîtrise de la production de gaz à effet de serre et la consommation énergétique. Le deuxième point est lié à la possibilité de recourir à une architecture qui permet l'utilisation de matériaux et les modes de conception durable. Le troisième point est lié aux modes de transport, ainsi le PLU prévoit des dessertes piétonnes dans le village par la voie à créer dans le lotissement.

La protection du milieu naturel et en particulier des continuités écologiques est assurée :
-par le classement en zone N des boisements ainsi que des cours d'eau (bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau) et des affleurements rocheux et graveleux;
-par la protection des continuités écologiques (zones humides, ZNIEFF, corridors).

Les risques naturels et technologiques ont été pris en compte afin de ne pas exposer la population aux risques.

2. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT

La commune de Castelnau de Lévis fait partie de la classe « des communes sous influence du pôle urbain central ».

Pour ces communes, les orientations d'aménagement fixées par le SCoT sont notamment les suivantes :

➤ en matière d'habitat :

- encourager une densité minimale moyenne de 10 logements par hectare et/ou 1 600 m² de surface de plancher par hectare (collectif et individuel) sur les nouvelles constructions,
- favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle,
- densifier les espaces déjà artificialisés et combler les dents creuses,
- encourager la densification de certains hameaux afin d'économiser du foncier,
- encourager le développement des constructions écologiques (HQE, bioclimatique,...)
- ménager des espaces paysagers tampons entre zones urbaines et zones agricoles,
- favoriser le maintien ou le redéploiement d'espaces verts productifs au sein des espaces urbains ou à leur périphérie,
- développer 10 % de logements sociaux par rapport au parc de logements à créer,
- réhabiliter les logements vacants.

➤ en matière d'équipement :

- conforter l'offre en équipements de proximité,
- réduire les distances domicile/équipements.

➤ en matière de déplacements :

- développer les déplacements doux et notamment relier les principales zones d'habitat aux équipements (école, stade, ...),

Mesures prises dans le PLU

Les surfaces correspondent à 10 logements par ha. En zone AU1a et AU1b, la densité minimale est de 12 et 15 logements par ha.

Les activités compatibles avec l'habitat sont autorisées en zone U1 et U2

Les secteurs d'habitat diffus classés en U3 ne comportent pratiquement pas des terres agricoles et sont en dents creuses équipées en terme de réseau

Le règlement écrit le prend en compte (article 11)

Les OAP prévoient des haies entre les zones de développement et les zones agricoles

Les espaces verts sont déjà présents en périphérie du centre ancien et sont classés en zone N

Le règlement fixe 25% de logements à caractère social sur les zones AU1a et AU1b soit 10 logements pour les 10 prochaines années.

Les logements vacants sont peu nombreux (5,7% du parc de logements)

L'offre en équipements publics est suffisante pour une commune périurbaine.

L'essentiel du développement est sur le village (70% des surfaces libres sont sur le village)

Les OAP prévoient des liaisons douces et le règlement écrit également. 4 emplacements réservés sont destinés à créer des liaisons piétonnes.

- raccorder toute opération d'aménagement de plus de 20 logements à un réseau de transports en commun et à un réseau cycle/piétons permettant un accès aux équipements.

La zone AU1b et la zone AU0 dispose d'un arrêt de bus accessible à proximité et une circulation douce en direction du village

➤ *en matière d'économie :*

- maintenir voire développer un maillage commercial de proximité satisfaisant,
- favoriser l'utilisation de la biomasse afin de pérenniser les exploitations agricoles et faire vivre le territoire rural,
- favoriser la création de réserves foncières pour permettre le développement de productions vivrières locales et des systèmes d'agriculture durables.

Le règlement des zones U permet le développement du commerce de proximité

Le règlement des zones A permet le développement des exploitations agricoles

Une zone Ap identifie les terres propices au développement du maraichage et des vergers

Pour toutes les communes du territoire du SCoT, les orientations d'aménagement en matière d'environnement sont notamment les suivantes :

➤ Ressource sol :

- réduire la consommation de foncier agricole à des fins urbaines notamment sur les espaces à « forte valeur agricole »,

La réduction est estimée à 1,8 ha par an

➤ Ressource eau :

- réduire la consommation de foncier agricole à des fins urbaines notamment sur les espaces à « forte valeur agricole »,

La réduction est estimée à 1,8 ha par an

- anticiper les besoins en assainissement collectif et développer des systèmes de traitement des eaux usées efficaces,

L'extension du réseau est prévue sur les Garrabets

- imposer la réalisation de dispositifs de traitement des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement qui imperméabiliseront plus de 500 m² de terrain,

Les OAP prévoit notamment des noues paysagères sur les secteurs AU1a et AU1b.

- imposer la collecte et la réutilisation d'une partie des eaux pluviales,

Le règlement écrit impose une rétention à la parcelle de 15l /m² de surface de plancher

- identifier et préserver les zones humides pour leur fonction de régulation hydrologique.

Les zones humides ont été identifiées et inscrites dans les continuités écologiques

➤ Paysage :

- maintenir des coupures d'urbanisation entre les espaces urbains et ruraux,

Les OAP prévoient des haies entre les zones de développement et les zones agricoles

- garantir l'inconstructibilité totale de certaines zones agricoles afin de conserver leur capacité productive,
- proscrire le mitage de l'espace par l'habitat,
- identifier et préserver les éléments paysagers emblématiques (vallée du Tarn, vues remarquables, ...).

➤ Biodiversité :

- préserver les zones humides aux abords des cours d'eau,
- identifier, au sein des documents d'urbanisme, l'ensemble des éléments qui constituent la « trame verte et bleue » (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, ...),
- assurer la protection des prairies permanentes qui concourent à la préservation de la biodiversité ordinaire.

➤ Énergie - Pollution atmosphérique :

- mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation et des dispositions réglementaires dans les PLU qui veilleront à favoriser la densité et le recours aux énergies renouvelables,
- favoriser les aménagements urbains durables (énergie, déplacements, déchets, eau, paysage, biodiversité, ...),
- favoriser la production d'énergies renouvelables en limitant l'artificialisation des terres agricoles,
- favoriser l'implantation d'activités économiques à proximité des pôles d'habitat et d'équipements tout en gérant les nuisances qu'elles génèrent.

Les zones Ap représentent 57 ha et ont cette vocation.

Les zones U3 limitent le recul d'implantation des constructions, sans étalement le long des voies

Les vues emblématiques (France et Puech Armand) et le pourtour du château sont classées en zone N.

Les abords des cours d'eau sont classés en zone N sur une bande de 10 m.

Les continuités écologiques sont identifiées par une trame sur le document graphique.

Les prairies permanentes sont situées dans les continuités écologiques.

Les OAP impose une densité sur les zones AU1 et une orientation des logements au Sud. Le règlement permet le recours aux énergies renouvelables.

Les emplacements réservés du village permettent de créer des liaisons douces.

Le règlement écrit permet l'implantation d'équipement d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Le règlement écrit permet l'implantation d'activité compatible avec l'habitat en zone U. Le développement des activités incompatible avec l'habitat est limité sur Jussens et Pinègre

3. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH

Le PLH en cours de révision s'appuie sur les enjeux suivants :

1. Renforcer les atouts pour habiter le territoire

-Valoriser les centres bourgs

Le projet renforce la centralité du village avec plus de 70% des surfaces libres.

-Promouvoir des espaces de vie cohérents

Le développement du village est organisé par des zones AU avec des OAP.

-Préserver la qualité de l'environnement

Les continuités écologiques sont identifiées et protégées.

2. Permettre à tous de se loger dans l'agglomération Albigeoise

Au moins 10 logements à caractère social seront créés dans les zones AU1.

-Développer et équilibrer l'offre de logements à prix maîtrisés :

-par la diversification des logements

- par la maîtrise du foncier

La zone AU0 permettra de répondre à cet objectif avec la création de logements collectif.

-Organiser l'offre en logement des étudiants et des jeunes

La zone AU0 permettra de répondre à cet objectif.

-Améliorer le logement des personnes âgées

Sans traduction dans le PLU

3. S'associer à la lutte contre les formes d'exclusion liées à l'habitat

Sans traduction dans le PLU

-Développer et équilibrer l'offre en logement très social

Au moins 10 logements à caractère social seront créés dans les zones AU1.

-Améliorer l'adaptation des logements au handicap

Sans traduction dans le PLU

-Accueillir les Gens du voyage

Sans traduction dans le PLU

4. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PDU

Le Plan de Déplacement Urbain est en cours d'élaboration.

Les orientations en matière de développement urbain prennent en compte la proximité des arrêts de bus afin de permettre l'utilisation des transports en commun.

5. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE ADOUR GARONNE

Les mesures du SDAGE Adour Garonne se divisent en 6 orientations fondamentales :

- A - Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- B - Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- C - Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- D - Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- E - Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- F - Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

Les orientations qui concernent l'urbanisation de la commune de Castelnau de Lévis sont les orientations C et D et plus particulièrement les mesures C5 et D1 visant à assurer la protection de la ressource en eau potable et des cours d'eau.

Les autres orientations n'ont pas de mesures qui affectent directement le PLU de Castelnau de Lévis.

Les mesures qui permettent au PLU de satisfaire aux dispositions du SDAGE Adour Garonne :

► **Qualité des eaux superficielles et souterraines :**

Les orientations du PLU assurent leur protection :

- Développement limité de la commune et recentré sur le village raccordé à l'assainissement collectif.
- Dispositions réglementaires qui préservent la qualité des rejets au milieu naturel pour les zones habitées.

La principale activité qui peut avoir un impact sur la qualité des eaux est l'agriculture. Les programmes de mise aux normes permettent de réduire les impacts potentiels.

► **Aspects quantitatifs de la ressource en eau :**

- Un développement démographique limité à environ 18 habitants par an qui ne génèrera pas de besoins significatifs.
- Un projet sans impact sur la protection de captages, absents sur la commune.

► **Crues et risques d'inondations :**

- Absence de développement dans ces zones de risque qui sont très limités.

-Une gestion des eaux pluviales qui permet de limiter les débits évacués vers le milieu récepteur en favorisant la rétention et l'infiltration.

► **Protection et restauration des milieux aquatiques :**

-Mise en place d'une zone N qui limite l'implantation d'activité agricole aux abords des cours d'eau. Notons également la préservation des zones humides identifiées sur la commune.

► **Gestion des activités liées à l'eau :**

-Les activités sont essentiellement liées à la pêche qui induit des effets très limités.

6. PRISE EN COMPTE DU SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique identifie des enjeux limités sur Castelnau de Lévis (cf page 58).

Les corridors mentionnés sur ce dernier sont traduits par une trame plus précise qui englobe les espaces boisés, les abords des cours d'eau ainsi que les milieux ouverts de plaine constituant des zones de passage de gibier notamment (liaisons inter boisements). Les haies n'ont pas été protégées strictement du fait de leur présence dans les abords des cours d'eau, protégées par la non constructibilité de ces espaces.

C'est essentiellement les réservoirs de biodiversité et les cours d'eau qui sont identifiés en corridor. Le PLU prend en compte ces corridors par le classement en zone N dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau. Pour le Tarn la rive est protégée sur une bande de 20 m.

La prise en compte du SRCE a permis d'intégrer la Trame Verte et Bleue dans le projet de PLU.

Enjeux du SRCE	Mise en œuvre dans le PLU
Enjeu n°1 : La conservation des réservoirs de biodiversité	Les ZNIEFF sont classées en zone N et une trame continuité écologique
Enjeu n°2 : Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau	Les zones humides identifiées par le conseil départemental et par les investigations complémentaires sont intégrées à la trame continuité écologique Une bande de 10 m de part et d'autre des ruisseaux et 20 du Tarn sont classés en zone N.
Enjeu n°3 : La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau	Une bande de 10 m de part et d'autre des ruisseaux et 20 du Tarn sont classés en zone N. Les cours d'eau sont intégrées à la trame continuité écologique sur une bande de 10 m de part et d'autre des ruisseaux et 20 du Tarn.

Enjeu n° 5 : L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours	Les corridors écologiques identifiés bénéficient d'une trame de 40 m qui assure le passage de la faune aux endroits stratégiques.
Enjeu n°7 : Le besoin de flux d'espèces entre Massif central et Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations	Les corridors écologiques identifiés bénéficient d'une trame de 40 m qui assure le passage de la faune aux endroits stratégiques.

7. PRISE EN COMPTE DU PCET

7.1. PCET du Tarn

Les enjeux du Plan Climat Energie Territorial du Tarn sont décrits page 72.

Les 20 actions du plan 2012-2016 :

1 Maîtriser les consommations énergétiques des bâtiments départementaux existants et dans les projets de construction :

La commune de Castelnau de Lévis, n'est pas concernée. Pas de traduction dans le PLU.

2 Développer l'appui technique aux élus en matière de projets neufs et de rénovation de bâtiments communaux ou intercommunaux :

Pas de traduction dans le PLU.

3 Encourager un gain énergétique dans la réhabilitation du patrimoine communal et intercommunal existant :

Pas de traduction dans le PLU.

4 Renforcer le rôle de l'espace info énergie du Tarn pour répondre aux enjeux de réduction de la facture énergétique dans le résidentiel :

Pas de traduction dans le PLU.

5 Renforcer l'action en faveur de la lutte contre la précarité énergétique des ménages modestes :

Pas de traduction dans le PLU.

6 Mettre en place les conditions favorables à la valorisation du tissu des professionnels du bâtiment :

La commune de Castelnau de Lévis, n'est pas concernée. Pas de traduction dans le PLU.

7 Agir sur les comportements individuels de mobilité (contrainte ou choisie) par une information et une sensibilisation adaptée, et l'utilisation de dispositifs et véhicules de transports plus sobres :

Pas de traduction dans le PLU.

8 Développer l'intermodalité et adapter l'offre pour faciliter l'usage des transports collectifs.

Pas de traduction dans le PLU. Le village est desservi par les transports collectifs.

9 S'appuyer sur les démarches de planification existantes pour intégrer la thématique Energie Climat dans les projets d'urbanisme :

Le PLU prend en compte la réduction de la consommation de l'énergie et la production des gaz à effet de serre en limitant l'étalement urbain et en permettant des constructions économes en énergie.

10 Soutenir les territoires pour favoriser l'économie de proximité (agriculture, éco construction, forêts, tourisme,...) et limiter les déplacements :

Développement limité des zones d'habitat diffus (Zone U3).

11 Développer les techniques éco responsables d'entretien et de construction de routes départementales :

Pas de traduction dans le PLU.

12 Promouvoir le développement maîtrisé de projets d'énergies renouvelables ENR :

Le règlement du PLU autorise les constructions de bâtiments photovoltaïque ainsi que les éoliennes de moins de 12 m.

13 Progresser dans la connaissance des impacts locaux du changement climatique sur les ressources naturelles :

Pas de traduction dans le PLU.

14 Analyser les impacts du changement climatique sur les activités et les territoires dans le Tarn :

Pas de traduction dans le PLU.

15 Progresser dans la connaissance de la ressource en eau du territoire tarnais :

Pas de traduction dans le PLU.

16 Modifier les usages et le rapport à l'eau dans une perspective de changement climatique et de diminution de la ressource :

Pas de traduction dans le PLU.

17 Intégrer l'adaptation au changement climatique dans les politiques du Conseil général :

Pas de traduction dans le PLU.

18 Partager, valoriser les initiatives, les connaissances et opérations exemplaires dans le Tarn, concourant aux objectifs du Plan Climat Energie Territorial :

Pas de traduction dans le PLU.

19 Sensibiliser à la problématique du changement climatique sur les volets atténuation et Adaptation :

Pas de traduction dans le PLU.

20 Animer et évaluer le Plan Climat Energie Territorial du Tarn :

Pas de traduction dans le PLU.

7.2. PCET de la C2A

Le PCET de l'agglomération de l'Albigeois a été approuvé en date du 15 octobre 2013.

Des fiches actions ont été élaborées. Elles concernent les équipements et espaces dont la C2A a la gestion et la compétence.

Pour Castelnau de Lévis, les mesures concernent principalement : la gestion des déchets, l'assainissement individuel et collectif, la gestion administrative (dématérialisation), les déplacements, le stationnement, les continuités écologiques, le développement des énergies renouvelables, la rénovation thermique, l'aménagement des espaces publics.

Les dispositions qui assurent cette prise en compte rejoignent les mesures prises dans le cadre du SCOT du SDAGE et du SRCE.

9. INCIDENCE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

1. EVALUATION DES INCIDENCES

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Castelnau de Lévis apporte une modification raisonnée et limitée du territoire sur différents aspects et notamment en termes d'occupation et d'utilisation du sol (organisées par le P.A.D.D., le zonage et le règlement qui lui sont associés).

Les actions proposées dans le PADD peuvent être rassemblées en deux grands ensembles :

- des actions de protection et de mise en valeur du patrimoine et de l'environnement,
- des actions visant au développement de la commune et devant être menées suivant un principe de cohérence et d'équilibre.

La première série d'actions a de fait, une incidence positive (ou non négative) sur l'environnement. Tandis que le second type d'actions conduit généralement à une mutation du territoire sur certains espaces naturels ou non urbanisés.

Les projets de développement de Castelnau de Lévis ne se réalisent pas sans effets sur le milieu naturel environnant. Les risques et les incidences sont mesurés au regard du diagnostic réalisé. Ils sont réduits ou compensés par des prescriptions réglementaires et des orientations d'aménagement et de programmation en cohérence avec les orientations du P.A.D.D.

1.1. EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1.1.1. INCIDENCE SUR LA TOPOGRAPHIE

L'essentiel du développement urbain de la commune est concentré au niveau du village de Castelnau de Lévis qui comporte des parcelles peu pentues. L'ouest du village très pentu a été déclassé par rapport au POS.

Sur les zones U1, U2, U3 et AU1 le projet urbain prend en compte le contexte topographique et va dans le sens d'une plus grande prise en compte de la déclivité et de la morphologie des zones urbanisées. Les modifications physiques et visuelles des zones d'urbanisation seront fortement atténuées par les dispositions prises au sein du règlement notamment (limitation des enrochements et des talus).

La forme, l'organisation urbaine sont autant d'éléments qui vont dans le sens d'une réduction des impacts sur le contexte topographique.

- ▶ Incidence négative : faible
- ▶ Incidence positive : faible

1.1.2. INCIDENCE SUR L'HYDROLOGIE



L'imperméabilisation des sols

La modification des caractéristiques hydrologiques de la commune sera essentiellement engendrée par l'imperméabilisation de terrains actuellement naturels ou cultivés, liée à l'urbanisation (activités ou habitat).

L'imperméabilisation des sols sera induite par la réalisation des opérations d'habitat sur les futurs secteurs d'urbanisation, et entraînera une augmentation des apports en eau dans les écoulements superficiels. Néanmoins, le règlement écrit impose au propriétaire ou à l'aménageur de réaliser les équipements nécessaires en matière de gestion des eaux pluviales afin de résorber les eaux pluviales sur la parcelle. Une rétention à la parcelle est imposée pour l'habitat.

Sur l'ensemble du territoire, les projets de développement sont concentrés autour de l'existant, ce qui limite d'autant les impacts sur l'hydrologie en général.



La qualité des eaux

Les pollutions susceptibles d'altérer la qualité des eaux auront pour principale origine l'augmentation quantitative et qualitative des eaux usées émanant des zones urbaines.

Plus de la moitié des surfaces libres sont sur Castelnau de Lévis et les constructions seront raccordables à l'assainissement collectif. Sur les zones U3, les constructions sont en assainissement non collectif. Les constructions seront assainies par des systèmes autonomes adaptés à la nature du sol et à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC. Le développement limité des zones d'habitat diffus assure une gestion maîtrisée des rejets.

Le projet de PLU, par la prise en compte des enjeux en matière d'inondation, et de protection de la ressource en eau, prend tout à fait en compte les objectifs du S.D.A.G.E. Adour Garonne.

- ▶ Incidence négative : faible
- ▶ Incidence positive : faible

1.2. EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

1.2.1. LES INCIDENCES ECOLOGIQUES, FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES

Sur le plan écologique, faunistique et floristique, la protection des cours d'eau, des zones humides, des affleurements rocheux et graveleux et des réservoirs de biodiversité est une disposition majeure en terme de protection du milieu naturel.

De plus, les continuités écologiques sont incluses dans des zones de protection stricte (N) ou A dans lesquelles l'urbanisation est fortement réduit, ce qui limite considérablement les formes d'urbanisation potentielles et garantit leur protection au sens large.

Par ailleurs, les opérations de développement de l'habitat ont un impact minimum :

- Elles n'empiètent pas sur les espaces intéressants sur le plan écologique
- Elles sont limitées et organisées afin d'assurer une gestion économe des sols (opération d'aménagement d'ensemble). Elles se trouvent en continuité des espaces urbains existants.
- Elles n'entraînent pas de défrichement

En zone « N » seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt collectif.

L'identification des continuités écologiques garantit la protection des richesses faunistiques et floristiques en particulier sur les espaces agricoles.

Les impacts négatifs induits par le PLU sont donc faibles. Les impacts positifs sont majeurs puisque les zones sensibles (zone humides) et les continuités écologiques sont en zone N.

- ▶ Incidence négative : faible
- ▶ Incidence positive : forte

1.2.2. INCIDENCE SUR LES BOISEMENTS

Dans ce domaine, le projet du Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidences négatives car le classement choisi préserve les milieux forestiers de toute occupation ou utilisation du sol inopportune.

Les espaces boisés sont peu nombreux, ils sont classés dans des zones de protection stricte (N), ce qui limite très fortement les possibilités d'urbanisation en les limitant aux équipements d'intérêt collectif.

- ▶ Incidence négative : nulle
- ▶ Incidence positive : forte

1.3. EFFETS SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

1.3.1. LES IMPACTS VISUELS SUR LES PAYSAGES AGRICOLES ET NATURELS

La construction de bâtiment agricole a souvent un impact important sur les paysages naturels de par la nature des matériaux et les couleurs.

Néanmoins, l'impact visuel sera limité par le nombre restreint de projet. En effet, très peu de constructions nouvelles y sont autorisées et elles seront situées à proximité immédiate des sièges d'exploitation existants. Les éventuels impacts seront en partie compensés par la réglementation mise en place.

Par ailleurs, le projet prend en compte le volet rénovation et adaptation du bâti existant en identifiant des constructions pouvant changer de destination en zone A. En raison notamment de leur homogénéité architecturale et de l'intérêt de leur bâti, ces espaces ne pourront accueillir que des réaménagements du bâti déjà construit.

- ▶ Incidence négative : faible
- ▶ Incidence positive : faible

1.3.2. LES IMPACTS SUR LES PAYSAGES URBAINS

Les impacts visuels de l'urbanisation à mettre en place sont faibles car le projet vise à conforter et densifier les espaces bâtis en permettant globalement une meilleure forme urbaine. Les ambiances paysagères de la commune ne seront pas perturbées au regard des choix du développement communal (concentration des extensions urbaines sur des espaces bâtis existants, protection des sites sensibles, des boisements, développements limités sur les petits hameaux, etc.).

Par ailleurs, la composition urbaine, le projet dans son ensemble et leurs traductions réglementaires et graphiques ont été définis de telle manière qu'ils soient compensés :

- La forme et l'organisation urbaines à mettre en place, spécifiques, à chaque secteur garantissent l'intégration des futures constructions au contexte urbain existant,
- Les aménagements paysagers internes aux zones intègrent les constructions et installations à mettre en place et améliorent aussi sensiblement le cadre de vie.

Concernant l'ambiance urbaine, les incidences du projet communal seront positives dans le sens où il s'agit d'étoffer les principaux espaces bâtis et de travailler le développement urbain du village de Castelnau de Lévis.

Le développement de toute forme d'urbanisation, qu'elle soit ponctuelle ou sous forme d'une opération d'ensemble a de fait un impact visuel et paysager plus ou moins important.

Seules les zones de développement urbain à usage d'habitat pourraient engendrer un impact mais elles ont été mises en place de manière à conforter et densifier les espaces bâtis existants. Le projet vise donc deux objectifs principaux :

- Relier et connecter des espaces bâtis dispersés entre eux en limitant « l'effet mitage » qui induit un impact important sur les paysages.
- Stopper l'étalement urbain, notamment le long des RD en travaillant le développement urbain en profondeur de manière à améliorer la forme urbaine.

Par ailleurs, l'approche réglementaire permet d'atténuer les impacts en imposant un certain nombre de règles liées à l'aspect extérieur et à la hauteur de constructions notamment.

Les zones de développement urbain seront aménagées en partie, par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble qui assureront une certaine densité et une urbanisation cohérente de ces secteurs.

- ▶ Incidence négative : faible
- ▶ Incidence positive : forte

1.3.3. LES NUISANCES AU REGARD DES HABITATIONS ET DU CADRE DE VIE GENERAL

Le développement et la mise en place d'activités économiques peut générer un certain nombre de nuisances directes ou indirectes non négligeables (sonores, olfactives, visuelles, etc.) et portant préjudice à des ensembles habités situés à proximité. Dans les espaces urbanisés ou à urbaniser, seules les activités compatibles seront autorisées.

La mise en place de haies autour du village de Castelnau de Lévis permet de limiter l'impact de bâtiments agricoles tant au niveau paysager qu'au niveau des nuisances que ces derniers pourraient occasionner.

Les éléments du patrimoine rural (pigeonniers, puits...) sont protégés au titre du L123-1-5-III.2 du code de l'urbanisme ce qui assure leur conservation.

- ▶ Incidence négative : faible
- ▶ Incidence positive : forte

1.4. LES INCIDENCES AU REGARD DE LA SECURITE ROUTIERE ET DE LA CIRCULATION URBAINE

Les impacts négatifs du projet de développement en matière de déplacements urbains sont faibles du fait d'un développement très limité.

Sur les zones préférentielles de développement de l'urbanisation, la mise en place, de liens à créer par les voies de desserte interne présente des avantages en matière de déplacements en permettant :

- de desservir les parcelles de façon sécurisée et optimale
- de limiter les accès sur les routes de transit
- de reconnecter les différentes routes qui jalonnent le secteur en créant un maillage favorable à une plus grande fluidité et à une meilleure sécurité du trafic.

Sur les zones de densification de l'habitat (zones U2 et U3), les accès sont prévus sur les voies communales et départementales. Ces accès se situent au sein des parties déjà urbanisées, ce qui limite fortement leur impact sur la sécurité routière. Par ailleurs, le projet permet de stopper le développement linéaire puisque les zones U2 et U3 prennent en compte les habitations existantes mais ne vont pas plus loin pour ne pas créer d'étalement urbain.

D'une manière plus générale, le PLU est mis en conformité par rapport aux infrastructures routières présentes sur la commune, en adoptant les reculs préconisés par les services du département.

- ▶ Incidence négative : faible
- ▶ Incidence positive : forte

1.5. INCIDENCE SUR L'AGRICULTURE

Les impacts sur l'agriculture se manifestent par l'emprise des projets d'urbanisation sur des espaces actuellement cultivés, ou par des mesures de protection très strictes (zone Ap, continuités écologiques à ne pas scinder, etc...).

Concernant le développement de l'activité de l'habitat, l'étude préalable agricole a permis de prendre en compte le contexte agricole, afin de limiter l'incidence du projet sur l'agriculture.

Aucune des parcelles urbanisable n'est irriguée ou drainée. Seules quelques parcelles sur Course et Pradelles sont classées en zone AOC Gaillac (sans être en vigne).

L'extension de l'urbanisation projetée (AU1 et AU0) s'étend sur des terres exploitées par un plusieurs agriculteurs sans compromettre la pérennité de l'exploitation. Les parcelles périphériques ne sont que faiblement impactées par la réduction des zones d'épandage.

On peut donc en conclure que l'impact du développement urbain aura une incidence limitée sur les épandages agricoles.

La zone A recouvre plus de 65% du territoire communal. Les zones Ap d'une surface de 57 ha ne sont pas de nature à limiter le développement de l'activité agricole.

- ▶ Incidence négative : faible
- ▶ Incidence positive : faible

1.6. INCIDENCE SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

Concernant les éléments patrimoniaux identifiés dans le diagnostic, aucune incidence négative n'est relevée, du fait de la prise en compte des points de vue sur le village, de la forme urbaine et des mesures d'intégration (aspect extérieur des constructions, implantation des constructions et plantations...).

Le projet permet également l'évolution du bâti, ce qui vise plus globalement à améliorer et mettre en valeur le patrimoine rural et l'architecture traditionnelle.

Les éléments du petits patrimoine sont protégés au titre du L123-1-5-III.2 du code de l'urbanisme ce qui assure leur conservation.

- ▶ Incidence négative : faible
- ▶ Incidence positive : faible

1.7. INCIDENCE SUR LA PRODUCTION DE GAZ A EFFET DE SERRE ET LA MAITRISE DE L'ENERGIE

Le développement limité à 18 nouveaux habitants supplémentaires par an aura un impact très limité sur la production des gaz à effet de serre. Les 1170 t de CO2 supplémentaires produits par l'augmentation de population prévue par rapport aux 10042 tonnes de CO2 produites par la population actuelle (avec une production de 6,5 t de CO2 par habitant), correspond à une hausse de moins de 12%. Cette hausse n'est pas négligeable, mais elle doit être pondérée du fait de la taille de la commune et de sa proximité d'Albi (déplacements limités).

Notons que la réduction potentielle des émissions de gaz à effet de serre est essentiellement liée aux transports et à l'habitat. Pour le transport, le covoiturage peut permettre une réduction importante de gaz à effet de serre.

Une voiture rejette environ 160 g de CO2 par km parcouru. Sur une distance de 30 km, et pour 220 jours de travail, une voiture émet donc chaque année dans l'atmosphère $30 \text{ km} \times 2 \text{ trajets (aller-retour)} \times 220 \text{ jours} \times 0.160 \text{ g de CO}_2 = 2\,112 \text{ kg de CO}_2$.

Covoiturer avec une seule personne, c'est réduire de 2 tonnes l'émission de CO2 dans l'atmosphère.

Rappelons que Castelnau de Lévis est proche d'Albi, ainsi le poste des transports génère moins de CO2 du fait des déplacements domicile travail qui sont plus faibles.

Concernant l'habitat, les nouvelles normes RT 2012 vont permettre également de réduire la production de gaz à effet de serre de manière significative. Pour le bâti ancien, l'OPAH en cours pilotée par la C2A peut permettre de réduire la production de gaz à effet de serre en améliorant l'isolation des constructions. Un point de covoiturage pourra être identifié sur le parc de stationnement en place sur le village à proximité des arrêts de bus.

Ces mesures permettant de réduire la production de gaz à effet de serres vont compenser la production liée à l'accueil de population.

- ▶ Incidence négative : faible
- ▶ Incidence positive : faible

2. DISPOSITIONS QUI ASSURENT LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- Le classement en zone N assure la protection des espaces naturels et la biodiversité :
 - espaces boisés et affleurement graveleux (trame verte secondaire)
 - cours d'eau et plan d'eau (trame bleue principale et secondaire)
- Le classement en secteur Ap assure la protection des terres agricoles et la préservation des paysages autour du village.
- L'urbanisation principalement sur le village de Castelnau de Lévis et l'urbanisation limitée des zones d'habitat diffus permet de limiter l'étalement de l'urbanisation qui est préjudiciable aux paysages et consommateur d'espace.
- Le classement en zone N des abords des cours d'eau assure également la protection des trames vertes et bleues et des continuités écologiques.
- La création de haies en périphérie de l'urbanisation permettra de maintenir la biodiversité « ordinaire ».
- La protection des zones humides et des cours d'eau permettra de maintenir la biodiversité.
- La prise en compte de l'exposition des terrains permet de favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable ou la conception de construction économe en énergie et ainsi permettra de réduire la consommation d'énergie fossile et la production de gaz à effet de serre.
- La mise en place des OAP contribue à limiter l'incidence de l'urbanisation sur les paysages et le milieu naturel.

10. MODIFICATIONS POST-ENQUETE

1. OBSERVATIONS DES PPA

1.1. CONSULTATION DES SERVICES DE L'ETAT

Avis de l'Etat :

Il demande de joindre une note de présentation du projet au dossier d'enquête publique.

=> une note de présentation a été jointe au dossier d'enquête publique.

DDT :

La réserve porte sur la consommation d'espace excessive. Les observations portent :

- la maîtrise de l'urbanisation
- le format dématérialisé du PLU

Remarques générales :

-Objectif de développement trop ambitieux, avec un taux de progression annuel à réactualiser entre 2007 et 2012 qui aboutit à une consommation de 14,14 ha.

=> La période 2007 à 2012 est une période de crise économique et immobilière qui n'est pas représentative de l'évolution communale. La reprise économique annoncée par l'état nous laisse supposer un retour à une situation plus glorieuse. Notons qu'en 2015, 10 PC ont été délivrés, 9 en 2014 et 9 en 2013. Rappelons que la consommation d'espace va être divisée par 2 par rapport au POS pour un développement démographique équivalent. Notons également que la rétention foncière n'est pas une surface qui sera consommée dans les 10 prochaines années puisqu'elle est estimée pour prendre en compte les propriétaires qui ne veulent pas vendre ou construire.

-Une répartition de l'urbanisation qui permet l'accueil de 25% des surfaces sur les hameaux accroissant les déplacements.

=> Le bilan du POS nous montre qu'aucun logement n'a été réalisé sur le village sur les 10 dernières années et donc que le PLU assure lui les 3/4 du développement sur le village. Ainsi on peut considérer un renversement de la situation passée et un développement limité sur ces très nombreux hameaux et zones d'habitat diffus ou seulement 2 ou 3 constructions sont possibles en améliorant la forme urbaine et sans impact sur l'activité agricole.

Concernant les déplacements, l'alternative à l'automobile est précisée en page 36 du rapport de présentation, mais en zone rurale l'automobile est indispensable. La proximité d'Albi peut laisser entrevoir le développement des véhicules électriques, mais le village comporte de nombreux espaces de stationnement à proximité des arrêts de bus favorisant ainsi les transports en commun.

-Une capacité du réseau d'eau potable limitée

=> Le développement prévu est adapté à la capacité du réseau d'eau potable. Cette mention est indiquée.

-La transposition du SRCE dans le PLU :

=> Le rapport de présentation est complété afin de préciser la pertinence, la situation et dimension des corridors écologiques. Il indique les 5 enjeux et objectifs fixés par le SRCE.

A dans le rapport de présentation :

-les paysages : Faire ressortir les enjeux paysagers

=> **Une carte des enjeux paysagers est réalisée afin de préciser les éléments majeurs pris en compte dans le projet.**

-Incidence sur l'agriculture des zones de développement du village

=> **Le potentiel agricole des zones de développement est présent, mais elles constituent les seules possibilités de développement au regard de l'intérêt paysager, patrimonial ou écologique du territoire.**

-PPRI approuvé le 18 Août 2015:

=> **la page 44 est modifiée**

B dans le PADD :

Incohérence entre le PADD et le document graphique sur le secteur entre Sibadou et Negosaoumos

=> **la petite pastille de développement limité est légèrement déplacée en continuité de celle du Mas de Loubat.**

C dans le règlement écrit :

-articles 12 :

=> **les constructions à usages d'activité et d'équipement sont limitées à :**

-1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

-1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration

-1 place de stationnement pour 2 lits pour les constructions à usage de maison de retraite

-2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres commerces et services

-2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les activités artisanales

-1 place de stationnement par place autorisée pour les équipements publics.

-Clôtures :

=> **La justification est apportée en page 43 du rapport de présentation : « Cette disposition permet de limiter l'impact paysager des murs de clôtures lorsqu'ils sont en limite du domaine public. De plus, ils risquent de réduire la visibilité au droit des accès, c'est pourquoi la hauteur des murs est limitée à 0,6 m en façade des voies. »**

- Article 1 Zone AU0 :

=> **La rédaction proposée est reprise**

-Article 1 Zone AUX :

=> **La rédaction proposée est reprise**

-Article 1 Zone A :

=> **La rédaction proposée est reprise**

-Article 1 Zone N :

=> **La rédaction proposée est reprise**

-Article 2 Zone U1, U2, U3 (hors secteurs), A et N :

=> **La rédaction proposée est reprise. Les éléments identifiés sont repérés au titre de l'article L151-19 du CU.**

-Article 2 Zone U1, U2, U3 (hors secteurs):

=> **La rédaction proposée est reprise en incluant la possibilité de changer de destination pour un usage d'habitation.**

Concernant les règles applicables à ces éléments pour les articles 10,11 et 13, il s'agit des mêmes règles que celles qui s'appliquent aux autres constructions.

-Article 2 Zone U1, U2, U3 (secteurs U3e), AU1, A et N :

=> **L'alinéa concernant l'avis de l'ABF est supprimé.**

-Article 2 Zone U2, U3:

=> **La rédaction proposée est reprise**

-Article 2 Zone U2:

=> **Une référence à l'OAP est indiquée afin de faire respecter les objectifs de densité.**

-Article 2 Zone UX, AUX et UXi:

=> **Un seul logement de fonction par établissement est autorisé.**

-Article 2 Zone AUX:

=> **Les procédures seront supprimées. Concernant les exhaussements et affouillements de sols, la rédaction proposée est reprise.**

Concernant les OAP, les articles 2, 10, 11 et 13, reprend les orientations retenues.

-Article 2 Zone A:

=> **La rédaction proposée est reprise à l'exception de la zone Am qui est supprimée afin de prendre en compte l'avis de la chambre d'agriculture.**

=>**La notion de piscine naturelle est précisée dans le rapport de présentation.**

-Article 2 Zone NL:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 4 Zone U1:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 4 Zone U2:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 4 Zone U2, UX et AU1:

=> **La rédaction est modifiée.**

-Article 4 Zone U3 et AU1:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 4 Zone UX:

=> **La rédaction proposée en cas de réseau ou de fossé de capacité insuffisante en zone U3 est reprise pour la zone UX.**

-Article 4 Zone AUX:

=> **La rédaction est modifiée.**

-Article 4 Zone N:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 6 Zone AU0:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 7 Zone AU0:

=> **La rédaction proposée est reprise.**

-Article 9 Zone U3e:

=> **L'emprise est limitée à 70% au lieu de 50%.**

-Article 10 Zone AU1:

=> **Les zones AU1 étant situées en entrée de ville l'impact paysager serait trop important avec du R+2.**

-Article 11 Zone U1, U2, U3, AU1, A et N:

=> **La rédaction est modifiée.**

-Article 11 Zone AUX:

=> **La rédaction est modifiée.**

-Article 12 Zone U2, U3, AU1 :

=> **Cette disposition permet de limiter les surfaces imperméabilisées (justifiée page 143 du rapport de présentation).**

D dans le règlement graphique:

-mettre des couleurs différentes sur les zones.

=> **Les couleurs ont été ajoutées sur un panneau lors de l'enquête publique**

-cotations manquantes

=> **Les cotations sont ajoutées**

-parcelle 172 à Course (As Cayres) à classer en zone A

=> **Un CUB a été délivré en date du 16/03/2015, il convient donc de conserver le classement en zone U3. Il est actuellement en vente**

E dans les OAP:

-OAP par orientation.

=> **Les OAP sont des orientations de secteurs qui sont délimitées en tenant compte des différents propriétaires.**

La parcelle 200 fait partie de l'enveloppe urbaine du village, elle est donc intégrée à la zone U2, mais sa surface étant importante, une densification est imposée par l'OAP. Concernant le secteur de Lagrèze et Parayre, le fond des parcelles ne sont pas concernées par l'OAP, s'agissant des pourtours d'une maison de maître comportant une piscine.

- parcelle 250 au lieu de 259.
=> La correction est réalisée

STAP :

- P79 du rapport de présentation, concernant la chapelle du Carla remplacer « inscrite MH » par « protégée site inscrit »
=> La correction est réalisée

- Concernant les périmètres des Monuments Historiques, une proposition de périmètre de Protection Modifié est proposée.
=> Le contour a été soumis à l'enquête publique conjointement au PLU.

SDIS :

- Renforcer la défense incendie adapté aux risques:
=> le PLU le prévoit. Cf notice eau potable pièce 6.1.2.

CDPENAF :

L'avis de la CDPENAF porte uniquement sur les dispositions prévues au titre des articles :
- L151-11 du code de l'urbanisme (changements de destination en zone A)
=> avis favorable
- L151-12 du code de l'urbanisme (délimitation des secteurs de taille et de capacité limité)
=> avis favorable
- L 151-13 du code de l'urbanisme (annexes et extensions des constructions en zone A et N)
=> avis favorable

2.2. CONSULTATION DES AUTRES ORGANISMES ASSOCIES

Avis de la ville d'Albi :

Reporter la canalisation d'eau potable présente sur le plan annexé.
=> la carte de synthèse et le plan du réseau d'eau potable sont actualisés.

Avis du Conseil Départemental :

-Recul de 15 m de la RD 1

=> Sur Combelasse le recul des constructions existantes est à 10 m de l'axe de la voie. Le panneau d'agglomération pourra être déplacé afin de conserver ce recul de 10 m lors de la réalisation de l'opération. Sur les Garrabets, les constructions existantes à proximité sont à plus de 15 m de l'axe de la voie, pour des raisons de sécurité, il est préférable d'inclure le carrefour à aménager dans une zone limitée à 50km/h et donc de déplacer le panneau d'agglomération

- recul de 5 m pour l'implantation des piscines et 1m supplémentaire par mètre de profondeur.

=> Cette règle est reprise dans le règlement écrit.

Avis de la Chambre d'Agriculture :

-Sur le règlement :

- Secteur Am à supprimer

=> La zone A permettant le maraichage, ce secteur Am est supprimé afin de ne pas exposer le PLU à un risque juridique lié aux destinations du code de l'urbanisme.

- Article 2A : extension des exploitations à proximité des bâtiments existant

=> Le rapport de présentation sera complété afin de justifier cette règle qui permet de limiter l'éparpillement de bâtiments agricoles. Cette règle permet de limiter l'incidence paysagère. Rappelons que plusieurs bâtiments agricoles sont également disponibles en cas de stockage de matériel pour des exploitations éloignées du territoire.

- Article 9A : emprise au sol limitée à 50%

=> Cette emprise est destinée à conserver le caractère rural du territoire, ainsi cette disposition concerne les habitations et leurs annexes. Le règlement sera modifié pour indiquer que cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

- Article 10A : Hauteur des bâtiments limitée à 10 m

=> Une dérogation pour les éléments de superstructure est mentionnée.

- Article 11A : teintes sombres et mates

=> Afin d'introduire plus de souplesse dans l'application, la rédaction est modifiée par les teintes vives et claires qui sont interdites.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux dispositions d'urbanisme

2. OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 : Parcelle 339 et 115 Ouest du village

Demande de constructibilité avec CU positif sur les 2 parcelles en application du POS.

- ⇒ Classement en U3 pour la parcelle 339 comme pour la partie basse de la parcelle 379 (demande n° 10)
- ⇒ La parcelle 115 est également classée en zone U3 (permis accordé en application du POS)

2 : Parcelle 214 motocrosss

Demande de constructibilité avec CU positif en application du POS.

- ⇒ Pas de changement du fait des nuisances potentielles générées par la salle des fêtes et le motocross. Une extension de la zone constructible engendrerait un étalement de l'urbanisation contraire à la loi ALUR

3 : Piste cyclable

Le pétitionnaire précise le manque de prise en compte des déplacements doux.

- ⇒ Les cheminements piétons ont été pris en compte avec des emplacements réservés et concernant la circulation à vélo, ceci relève du conseil départemental et de l'agglomération (cf Plan de déplacement Urbain également pris en compte). 3 emplacements réservés sont ajoutés afin de mailler le réseau de chemin de randonnée (cf demande 13).

4 : parcelle 234 Bellevue

Demande de classement en zone N.

- ⇒ Pas de changement du fait de la présence des réseaux et de la forme urbaine. La zone ne fait que boucher des dents creuses conformément aux objectifs de densification des zones urbanisées voulue par la Loi ALUR.

5 : parcelle 9 Las costo

Demande d'alignement de la limite de la zone sur les parcelles adjacentes.

- ⇒ Favorable à l'alignement de la limite de la zone aux parcelles voisines afin de prendre en compte la topographie (même altimétrie)

6 : parcelle 63 Combelasse

Demande d'extension de la zone AU1.

- ⇒ **défavorable : les besoins de développement de la commune sont limités à 10 constructions par an. L'extension de cette zone n'est pas compatible au PADD et remettrait en cause l'équilibre du territoire. Une partie de cette parcelle est déjà classée en zone AU1.**

7 : parcelle 343 ouest du village

Demande de classement en zone U3 à mettre en relation avec la demande 1 (parcelle 115)

- ⇒ **La parcelle 343 est en forte pente et boisée. La parcelle est en covisibilité avec la tour de Castelnau. L'impact sur les paysages est très important ce qui justifie le classement en zone N.**

8 : changement de destination Las Costo

Demande de classement en zone constructible afin d'effectuer un changement de destination.

- ⇒ **Favorable à l'identification afin de permettre le changement de destination du fait de l'intérêt architectural du bâti.**

9 : Parcelle 43 Cammas

Demande de classement en zone U3

- ⇒ **Classement en U3 avec OAP qui impose 2 lots ou logements sous réserve que l'accès sur la RD soit accordé par le conseil départemental.**

10 : Parcelle 379

Demande de classement en zone U3

- ⇒ **Classement en U3 mais pas le fond de parcelle pentu et boisé. La parcelle n'est pas accessible par le chemin rural qui est bouché. La RD est un axe de communication dangereux pour lequel l'urbanisation est à proscrire. Cette extension permettra l'implantation d'annexe à l'habitation.**

11 : Parcelle 13 negosaoumos

Demande de classement en zone U3

- ⇒ **Classement en U3 mais pas la pointe trop étroite pour accueillir une nouvelle construction. Cette extension ne vient pas impacter les terres agricoles et la parcelle dispose des réseaux. La forme urbaine de cette zone est ainsi améliorée.**

12 : Parcelle 353 centre ancien

Demande de Classement en U1 projet de 3 logements locatif suite à sinistre.

- ⇒ **Favorable mais conditionné à l'avis du STAP, l'orientation du bâti prend en compte la topographie**

13 : mairie emplacements réservés

Demandes d'emplacements réservés :

-Parcelle 272 dans le centre ancien : espace public à aménager à cause d'un effondrement au bord de la voie

-Parcelle 63 à Combelasse : dans les OAP imposer une continuité piétonne le long de la RD afin d'assurer la continuité piétonne avec la zone AU1.

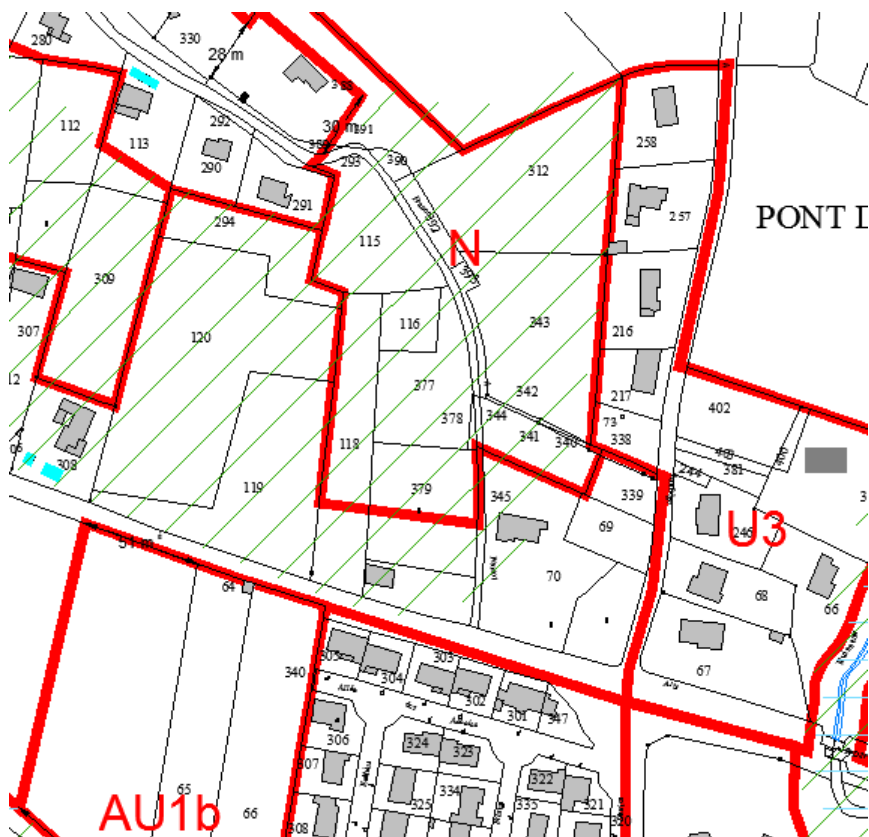
-Parcelle 234 et 125 au Carla : afin de créer un accès au Tarn et chapelle du Carla (Plan Paysage)

-Parcelle 238 : afin de créer une continuité avec les chemins de randonnées.

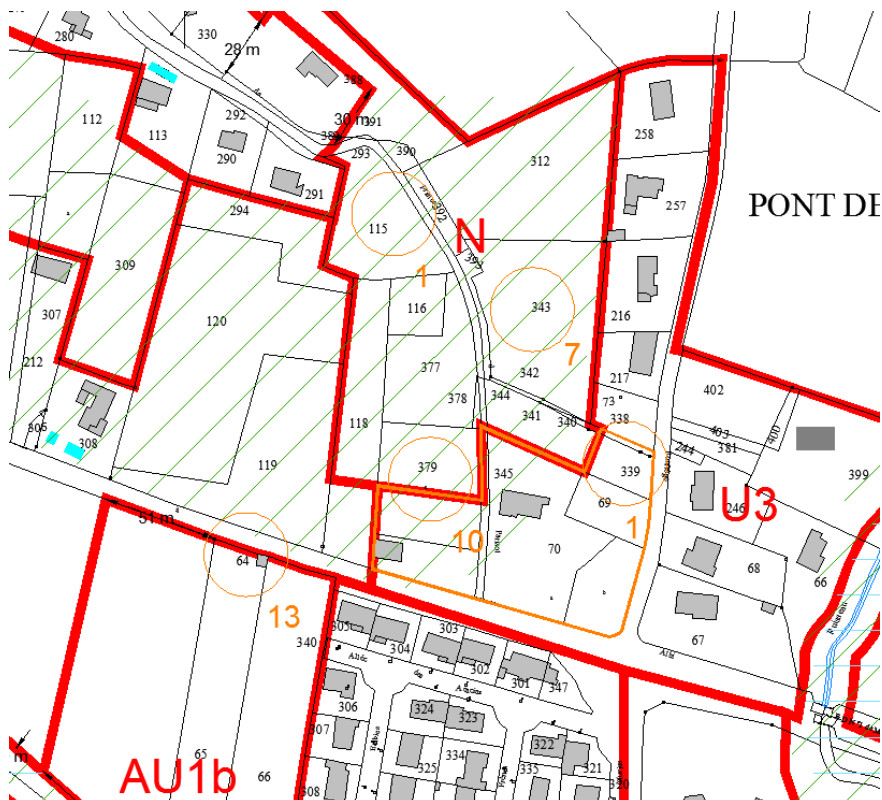
-Parcelle 83 : afin de créer accès au Tarn sur un chemin privé existant utilisé par les pêcheurs.

Observations n° 1, 7, 10 et 13

PLU soumis à l'enquête :

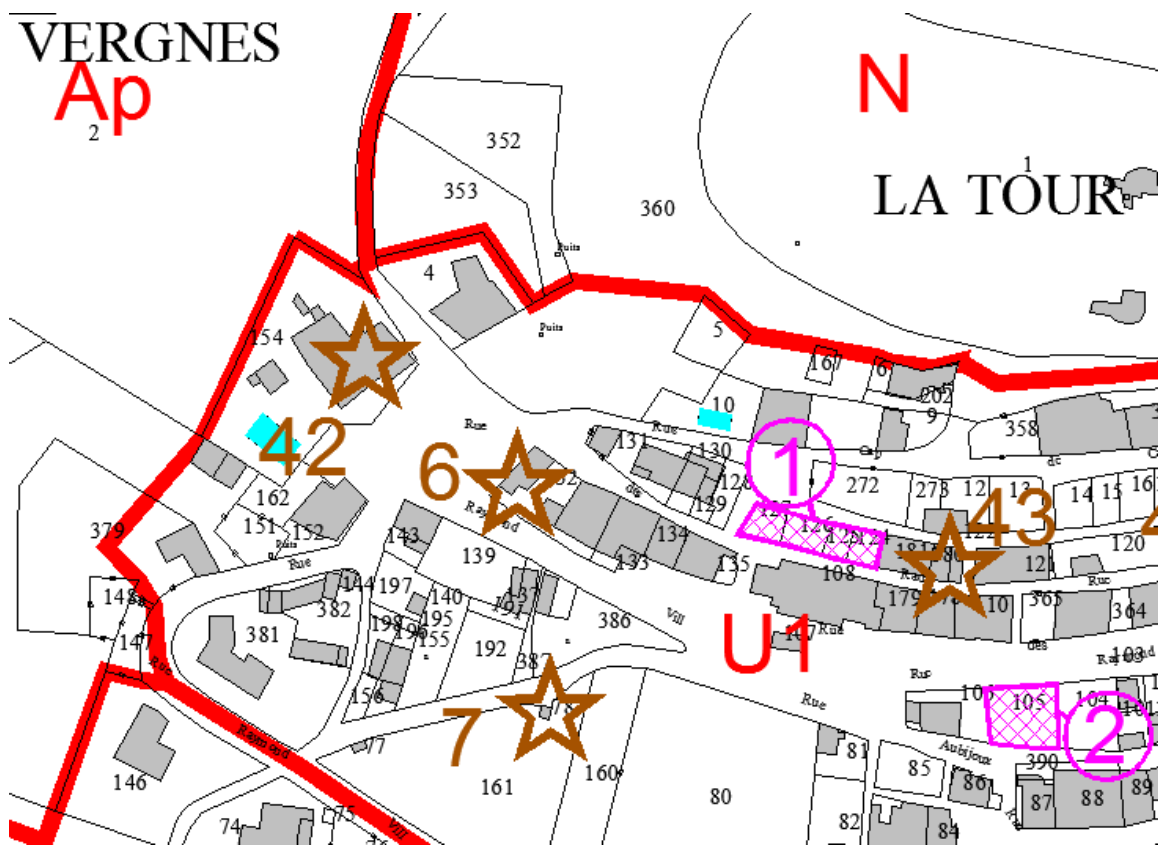


Proposition de modification :

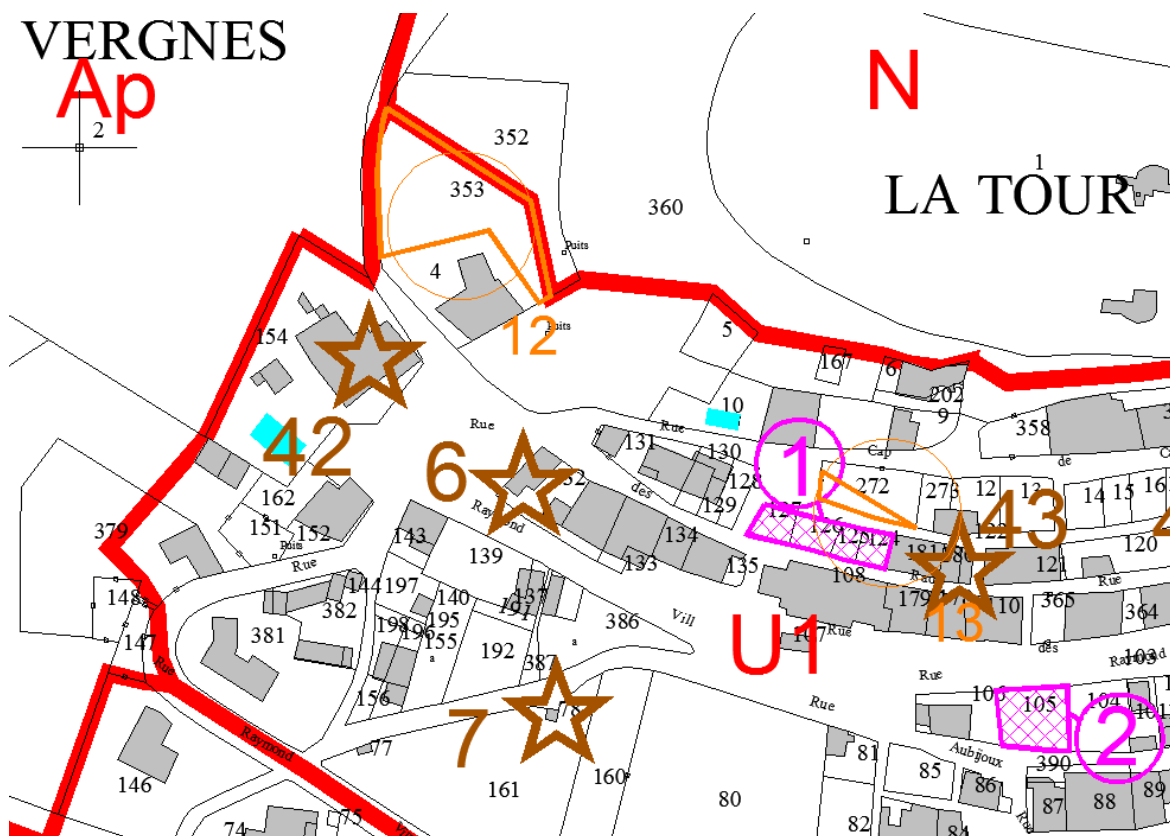


Observation n° 12

PLU soumis à l'enquête :

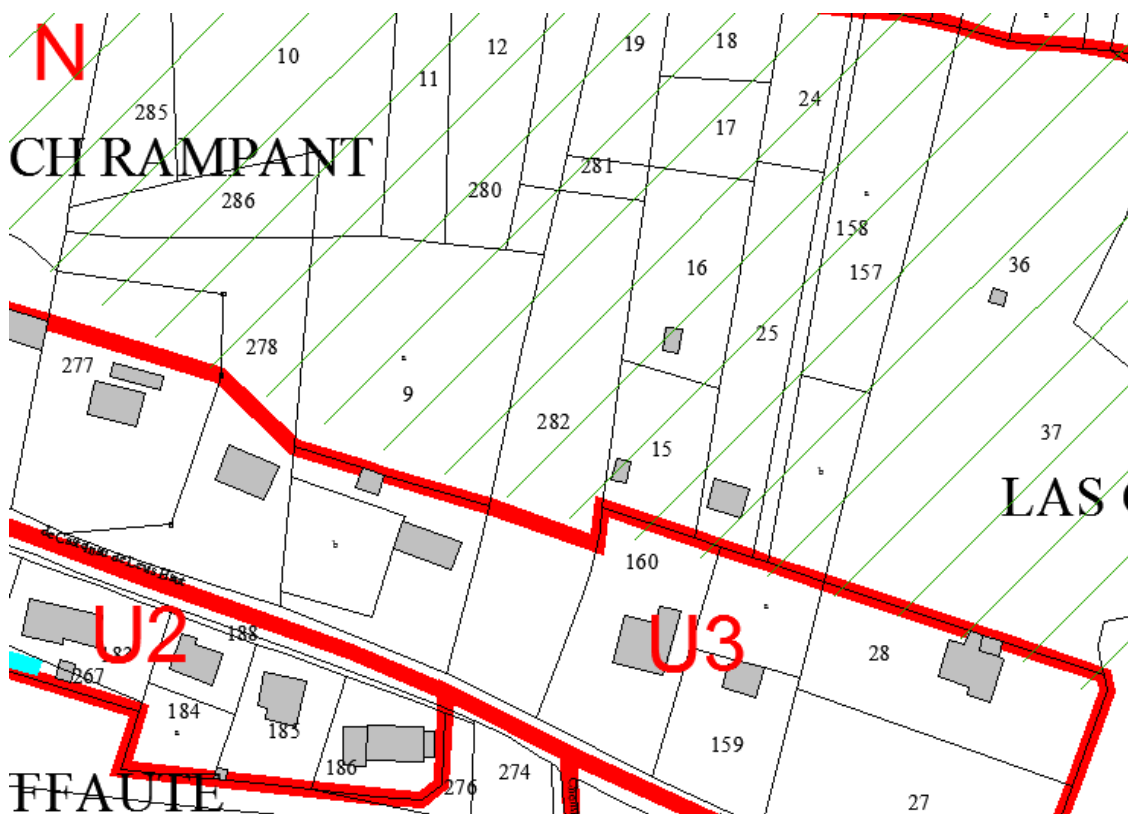


Proposition de modification :

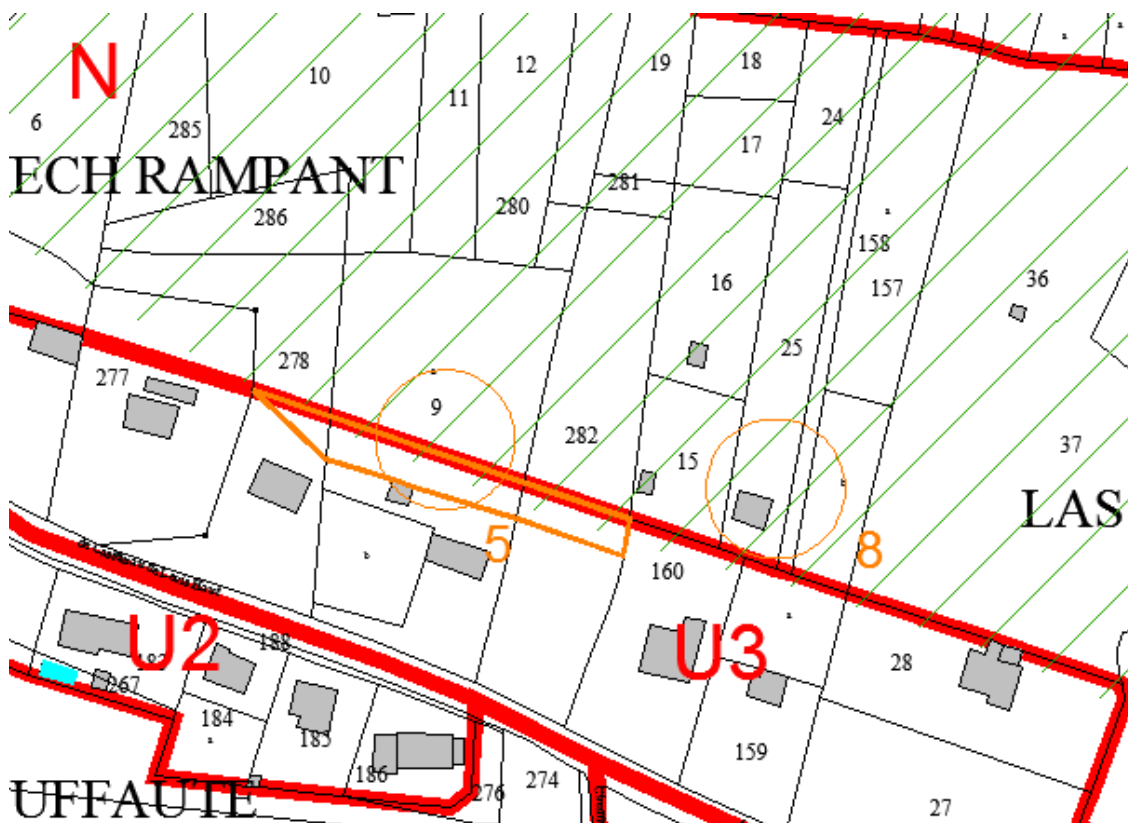


Observations n°5 et 8

PLU soumis à l'enquête :

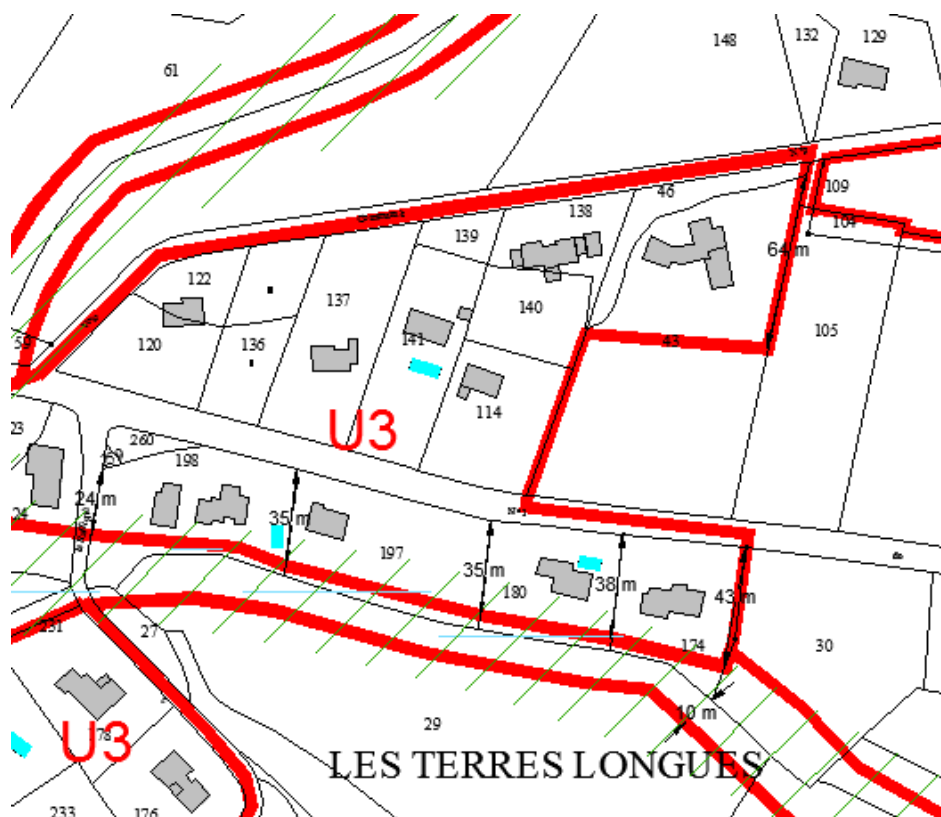


Proposition de modification :

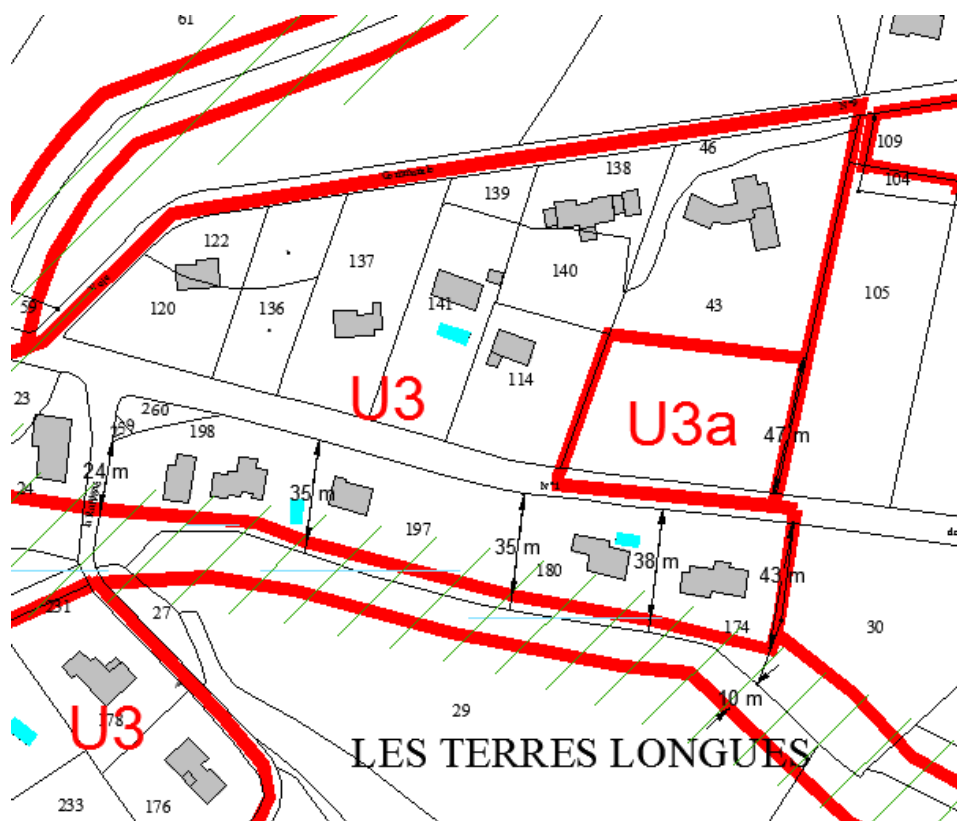


Observation n° 9

PLU soumis à l'enquête :

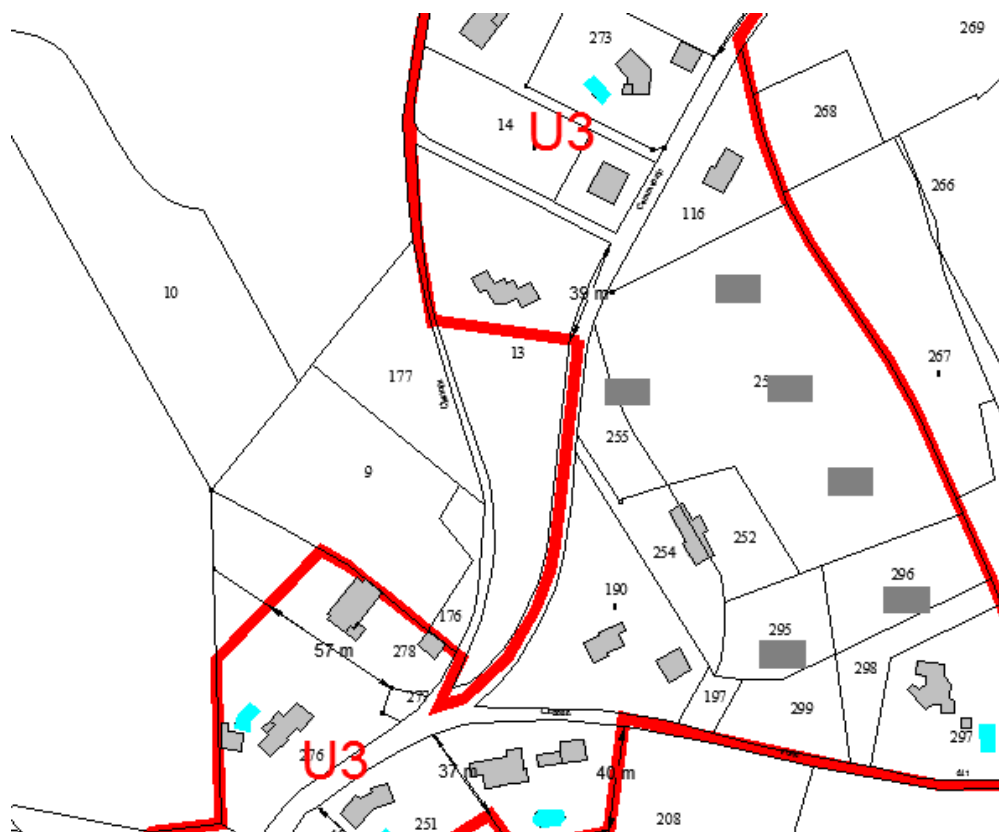


Proposition de modification :

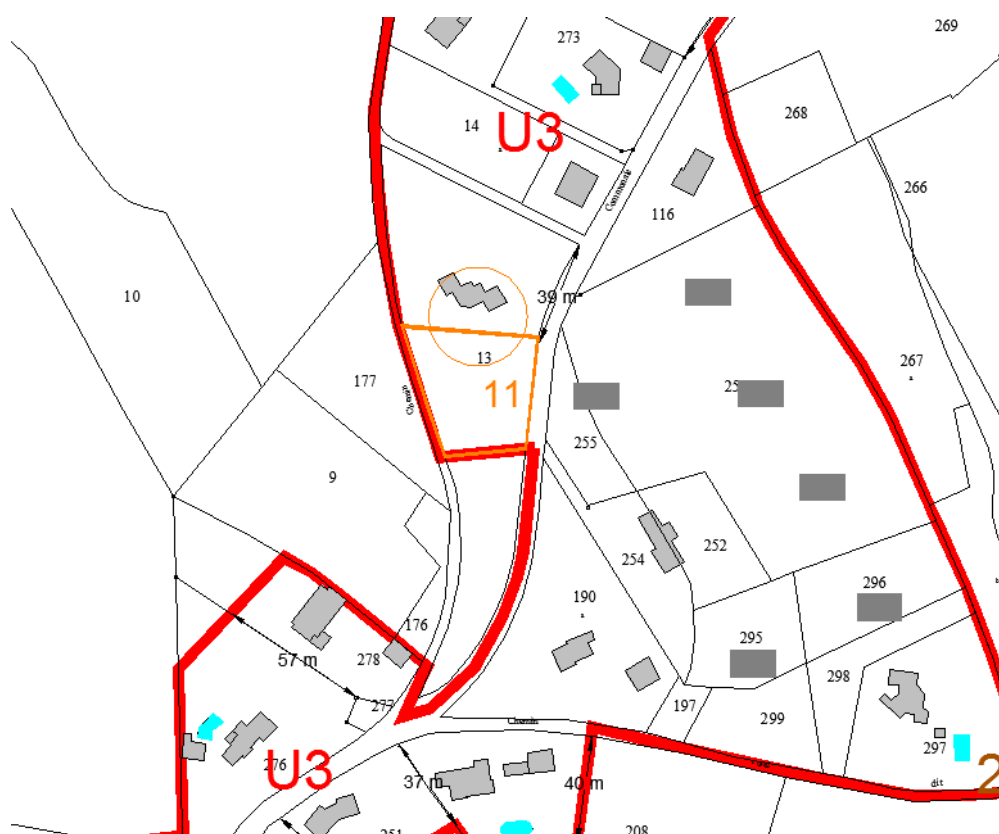


Observation n° 11

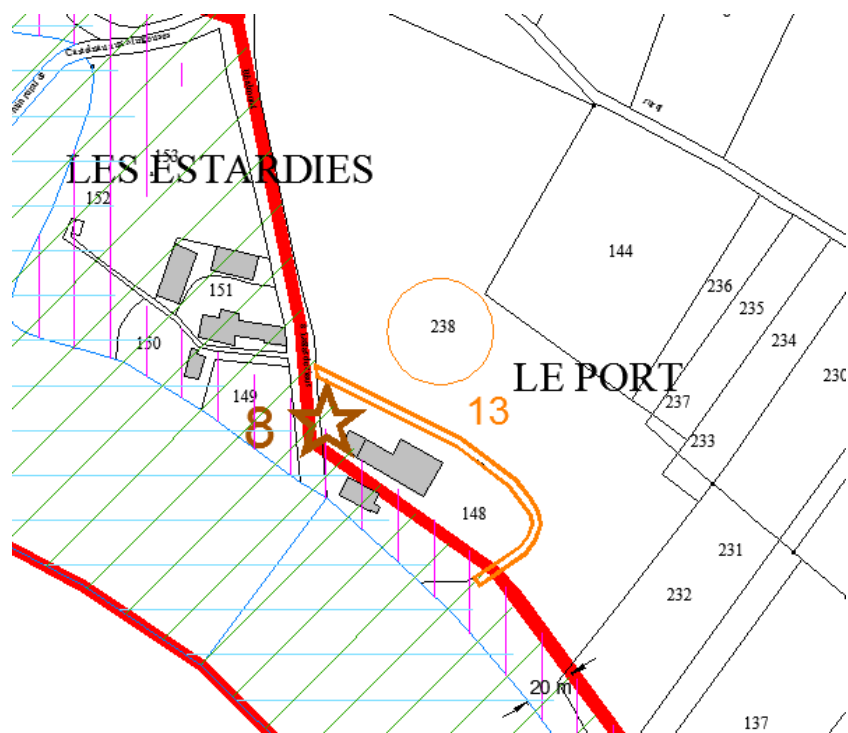
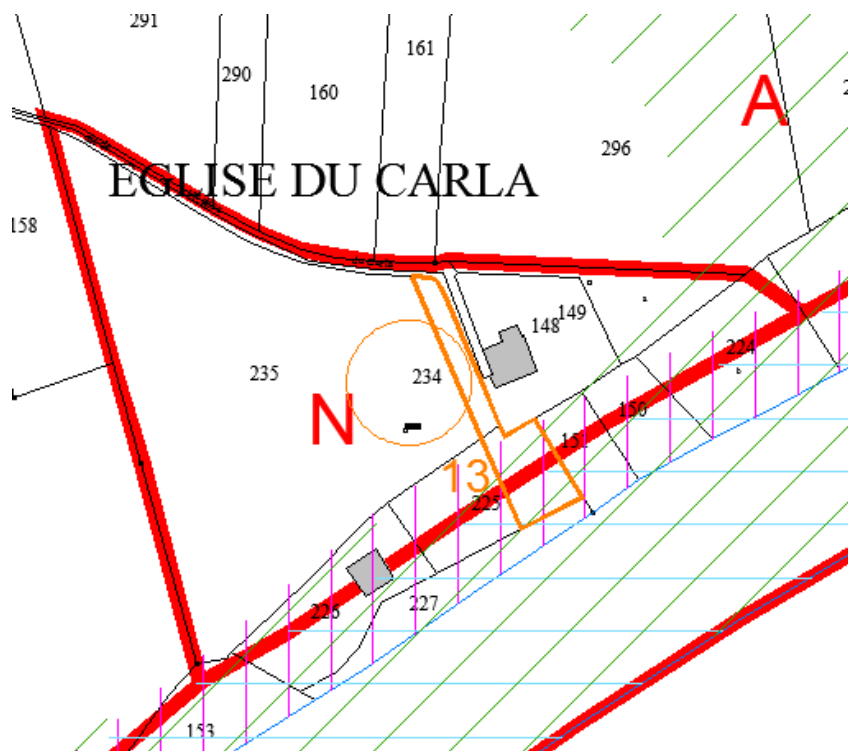
PLU soumis à l'enquête :

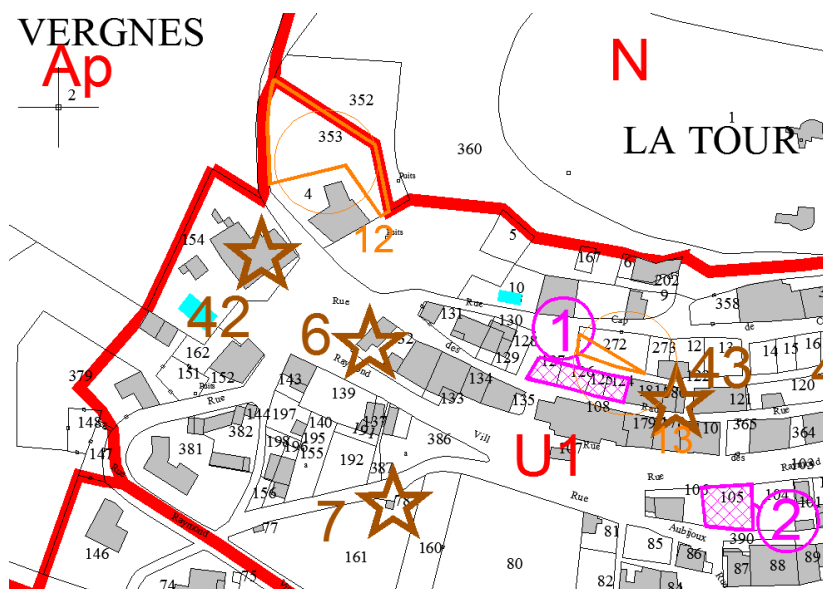
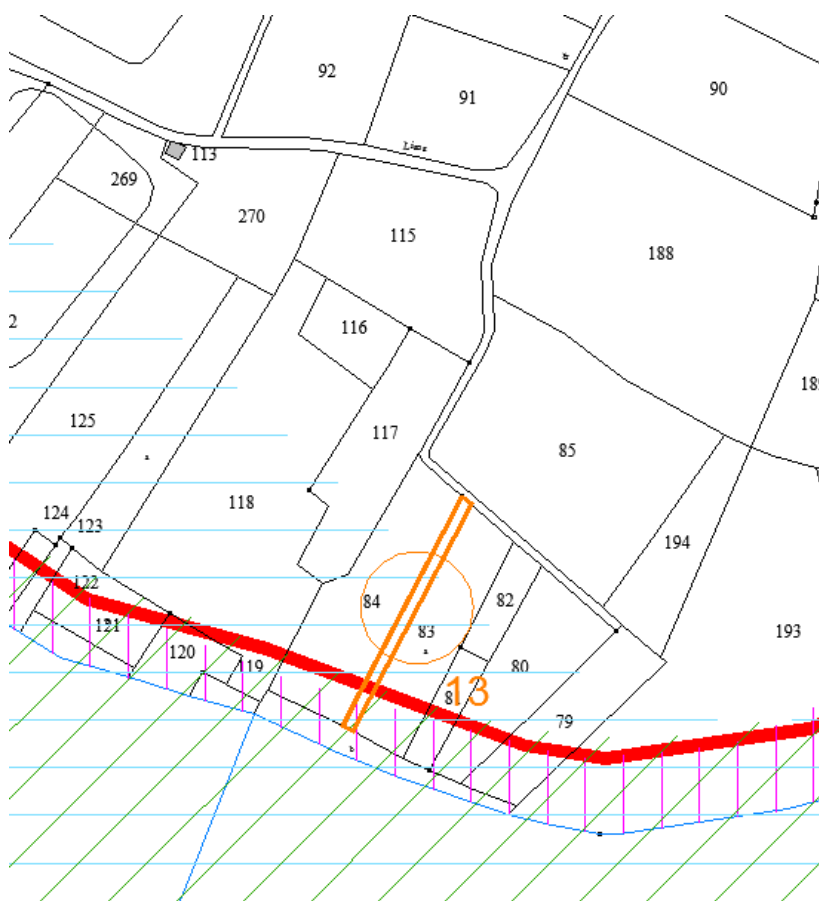


Proposition de modification :



Observation n°13 Ajout de 5 emplacements réservés au bénéfice de la commune :





11. Les indicateurs permettant d'évaluer l'application du PLU.

Les indicateurs suivants permettront d'évaluer l'application du PLU :

thèmes	effet suivi	indicateur	fréquence
aménagement	répartition de l'urbanisation nouvelle	surface urbanisée par village et par zone	durée du PLU
	réhabilitation du bâti ancien	nombre de réhabilitation	tous les 3 ans
équipement	effectifs scolaires	nombre d'élève	tous les 3 ans
	déplacements	nombre de place de covoiturage	durée du PLU
urbanisme	construction	nombre de construction nouvelles	tous les 3 ans
	population communale	nombre d'habitant	tous les 3 ans
	logement	nombre de logement social	durée du PLU
	consommation foncière	surface moyenne des parcelles par logement	durée du PLU
protection des espaces agricoles et forestiers	consommation d'espace agricole	surface agricole consommée	durée du PLU
	consommation d'espace forestier	surface forestière consommée	durée du PLU
préservation et de remise en état des continuités écologiques	protection des continuités écologiques	nombre de projet situés dans les continuités écologiques	durée du PLU

Ces indicateurs seront comparés aux données présentes dans le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement.

12. Tableau des superficies des zones

	surfaces	% de la surface communale
U1	6,3 ha	0,30%
U2	21,8 ha	1,02%
U2s	1,2 ha	0,06%
U2a	0,3 ha	0,01%
U2b	0,3 ha	0,01%
U2c	0,4 ha	0,02%
U2d	0,6 ha	0,03%
U3	53,6 ha	2,51%
U3a	0,3 ha	0,02%
U3e	4,7 ha	0,22%
UX	1,3 ha	0,06%
UXi	0,6 ha	0,03%
Total zone U	91,4 ha	4,27%
AU0	2,5 ha	0,12%
AU1	1,6 ha	0,07%
AU1a	1,4 ha	0,06%
AU1b	1,9 ha	0,09%
AUX	1,9 ha	0,09%
Total zone AU	9,3 ha	0,43%
A	1393,7 ha	65,17%
Ap	56,9 ha	2,66%
Am	10,2 ha	0,48%
Total Zone A	1450,5 ha	67,83%
N	565,9 ha	26,46%
NL	11,0 ha	0,52%
Total zone N	577,0 ha	26,98%
surface communale	2138 ha	

Les zones urbaines et vouées à l'urbanisation (U et AU), représentent 100,7 ha, soit de 4,7 % du territoire communal.

Les zones naturelles, qui correspondent aux espaces boisés, aux abords des cours d'eau et aux ZNIEFF représentent 27 % du territoire communal.

Les zones agricoles qui sont majoritaires représentent plus de 67,83 % du territoire.

13. NOTE DE PRESENTATION

Le présent dossier est suivi par la DDT du Tarn. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois pour la commune de Castelnau de Lévis (Maire : Robert Gauthier) qui a mandaté le bureau d'études URBA2D (Gérant : S. Charruyer).

Il présente le projet d'élaboration du PLU de la commune de Castelnau de Lévis.

1. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet de PLU s'appuie sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

1.1. LE PADD

- La politique d'aménagement :

- ✓ Développer l'urbanisation sur le village

→ La commune souhaite développer l'urbanisation principalement sur le village afin de conforter les équipements et les commerces;

→ Les zones de développement de l'habitat seront reliées avec les zones urbaines périphériques par des liaisons routières, douces et des espaces publics qui renforcent les liens entre les populations;

→ Le développement de l'urbanisation se fera par des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'organiser les déplacements, d'améliorer la forme urbaine et de maîtriser la consommation d'espace agricole;

→ La densification du bâti sera privilégiée dans les zones raccordables à l'assainissement collectif dans le respect de l'urbanisation ancienne du village.

- ✓ Limitier le développement des principaux secteurs d'habitat diffus

→ Les zones d'habitat diffus qui comportent des parcelles libres au sein des parties actuellement urbanisées, équipées en terme de réseau (dents creuses) pourront accueillir quelques constructions sans créer d'étalement urbain.

- ✓ Stopper l'étalement urbain sur les autres zones d'habitat diffus

→ Les autres zones d'habitat diffus ne connaîtront pas de développement supplémentaire afin de stopper le mitage du paysage et de préserver les espaces agricoles.

- ✓ Protéger le bâti de caractère en privilégiant l'évolution du bâti

→ Les constructions qui comportent du bâti de caractère pourront le faire évoluer (changement de destination, extension limitée) dans le respect de l'architecture ancienne et des paysages et sans gêner l'activité agricole périphérique dès lors que les réseaux sont suffisants.

✓ **Conforter les activités économiques**

→ Les activités compatibles avec l'habitat, notamment dans le village, seront permises de manière à conforter les commerces et services à la population. Le stationnement et les déplacements doux y seront adaptés afin de les rendre plus attractifs;

→ L'activité agricole et ses voies de diversification (agro-tourisme) seront privilégiées à proximité des exploitations en place afin de protéger les paysages et les terres agricoles;

→ L'activité économique (hors commerces) sera confortée sur le secteur de Pinègre et Jussens;

→ L'activité touristique est peu présente, elle pourra se développer dans le bâti ancien;

→ Les activités de santé pourront se développer dans le village ou à proximité de la maison de retraite et des activités en place;

→ L'activité équestre sera confortée sur le site en place. L'implantation d'activités équestres (élevage, pension, équitation...) sera possible dès lors qu'une étude économique le justifie et que les réseaux et l'accès ou la desserte routière est adaptée au projet. Ceci permettra le développement des activités équestres sans miter le paysage.

- **la politique d'équipement**

✓ **Conforter les équipements publics à proximité du village :**

→ Le maintien des commerces, des services et des équipements publics dans le village ou à proximité permettra de renforcer l'attractivité de la commune;

→ L'école voit ses effectifs scolaires se maintenir grâce aux enfants venus d'autres communes. Il est primordiale pour la commune de maintenir le nombre de classe pour ne pas perdre en qualité d'enseignement et optimiser les investissements et le fonctionnement de l'école;

→ La mise aux normes des équipements pouvant générer des nuisances (moto cross, ball trap) sera autorisée au niveau des sites en place ce qui permet de limiter les contraintes vis-à-vis de la population en maintenant une zone tampon entre ces équipements et le village;

→ Les sites du Carla et de la salle polyvalente permettront le développement des activités de loisirs, sportives et culturelles afin de répondre aux besoins de la population;

→ Les équipements sportifs devront se développer sur le nouveau site afin de créer à plus long terme une zone qui assurera un lien social entre l'école et les zones d'habitat riveraines.

✓ **Aménager les espaces publics et sécuriser les déplacements:**

→ Les nouveaux accès sur les routes départementales (voie de transit) seront regroupés et limités en dehors des parties urbanisées;

→ L'aménagement des espaces publics du village (voies et place) permettra d'assurer la sécurité des usagers, d'améliorer le cadre de vie et de faciliter l'accès aux équipements, commerces et services;

→ Le développement du réseau piétonnier permettra de mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager de la commune. Les zones de développement urbain seront reliées aux arrêts de bus conformément aux dispositions du Plan de Déplacement Urbain.

✓ **Limiter les investissements en terme de réseaux :**

→ L'assainissement collectif sera privilégié sur les secteurs de développement urbain du village;

→ Sur les zones d'habitat diffus, la capacité des réseaux électriques, d'eau potable y est limitée et la défense incendie doit être renforcée, c'est pourquoi les possibilités de développement sont réduites afin de ne pas générer d'investissements importants et de limiter l'incidence sur le milieu naturel et agricole;

→ Le développement des modes de communications numériques sera favorisé en particulier sur les zones habitées (village notamment) afin d'assurer une attractivité optimale de la commune;

→ La commune bénéficie d'une desserte par le transport collectif qui permet un accès privilégié aux zones d'équipements et de commerces de l'agglomération albigeoise. Cette desserte sera développée par des points de covoiturage.

• **la politique d'urbanisme**

✓ **Assurer un développement urbain maîtrisé**

La commune de Castelnau de Lévis compte environ 1550 habitants. Compte tenu du nombre limité de logements vacants et du faible potentiel de densification du bâti existant. La population devrait atteindre environ 1730 habitants à l'horizon 2025. Pour cela la commune doit permettre la création de 10 logements par an et d'un par an en résorption du logement vacant ou par changement de destination dans le bâti traditionnel.

2016	Evolution	2025
1550 habitants 602 résidences principales	+ 180 habitants soit environ 1,2% /an + 100 logements neufs et 10 réhabilitations	1730 habitants* 712 résidences principales

* en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages : 50 habitants en moins (passage de 2,4 personnes par foyer à 2,3).

✓ **Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain:**

Le projet prévoit une réduction importante des surfaces libres par rapport au POS, ainsi la surface consommée par l'urbanisation sera inférieure à 11 ha pour les 10 prochaines années. Le développement dans les secteurs raccordés à l'assainissement collectif permettra

d'assurer une densité urbaine compatible aux objectifs du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et du PCET (Plan Climat Energie Territorial).

Production de logement dans le bâti existant

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
39 logements vacants en 2012	10 logements à réhabiliter ou à créer en résidence principale	Economie de 10000 m ² de surface urbanisable

Production de logement par densification des espaces déjà bâtis

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
Peu de constructions ont été établies sur le village	Plus de la moitié des zones libres sont établies sur le village Plusieurs parcelles auront l'obligation d'être divisées	Réduction de plus de 50% de la taille des parcelles à bâtir par un recentrage du développement sur le village

Gestion des activités économiques

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
Pas de consommation d'espace	2 ha pour le développement de l'activité artisanale sur Jussens	Conserver le potentiel d'accueil de petites entreprises artisanales sur Jussens

Réduction de la consommation d'espace globale

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
26 ha consommés pour 93 logements et 138 habitants	9 ha pour 100 logements et 180 habitants	Réduction de 17 ha de surface

Réduction de la taille moyenne des terrains constructibles

Analyse sur les 10 dernières années	Projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
La moyenne des parcelles construites était de 2820 m ² par logement	Passer à une consommation de 1000 m ² par logement	Réduire la taille des parcelles constructible de plus de 1800 m ² par logement

✓ Développer la mixité sociale:

→ Le locatif sera développé dans le village ce qui permettra d'assurer un renouvellement de population qui sert de tremplin pour l'accession à la propriété.

- la politique en matière de paysage

- ✓ Mettre en valeur le centre ancien

→ L'aménagement des espaces publics sera poursuivi afin d'améliorer le cadre de vie, et de sécuriser la place du piéton;

→ L'intégration paysagère des constructions sera assurée par des règles d'implantation, de volume, d'aspect extérieur et de plantations afin de conserver l'identité patrimoniale du village.

- ✓ Protéger le patrimoine rural

→ Le petit patrimoine (pigeonnier, bâti de caractère ...) sera protégé afin d'assurer sa transmission aux générations futures et d'agrémenter les chemins de randonnée.

- ✓ Préserver et mettre en valeur les paysages

→ Les points de vue sur le village et les vues lointaines seront protégés afin de conserver les perspectives sur le patrimoine bâti et architectural par la mise en place d'espaces de protection des paysages.

- la politique de protection des espaces agricoles et Forestiers

- ✓ Limiter la consommation d'espaces agricoles

→ L'emprise de l'urbanisation diffuse sur les espaces agricoles sera limitée aux dents creuses équipées afin de ne pas gêner le développement des structures agricoles et de conserver leurs outils de production.

- ✓ Prendre en compte les contraintes agricoles

→ Les zones de réciprocité et les zones d'épandage seront préservées afin de limiter les conflits d'usage.

- ✓ Protéger les terres à forte valeur agronomique

→ Les espaces agricoles propices au maraîchage et aux vergers seront protégés afin de diversifier les productions agricoles dans les secteurs à forte valeur agronomique.

→ Les terres cultivées et les vignes seront protégées afin de limiter la consommation d'espace agricole.

- ✓ Protéger les coteaux boisés

→ Les espaces boisés sont majoritairement situés sur les coteaux bordant la vallée du Tarn. Ces derniers constituent des trames vertes à préserver et leur exploitation ne devra pas compromettre cette entité naturelle.

- la politique de préservation et de remise en état des continuités écologiques

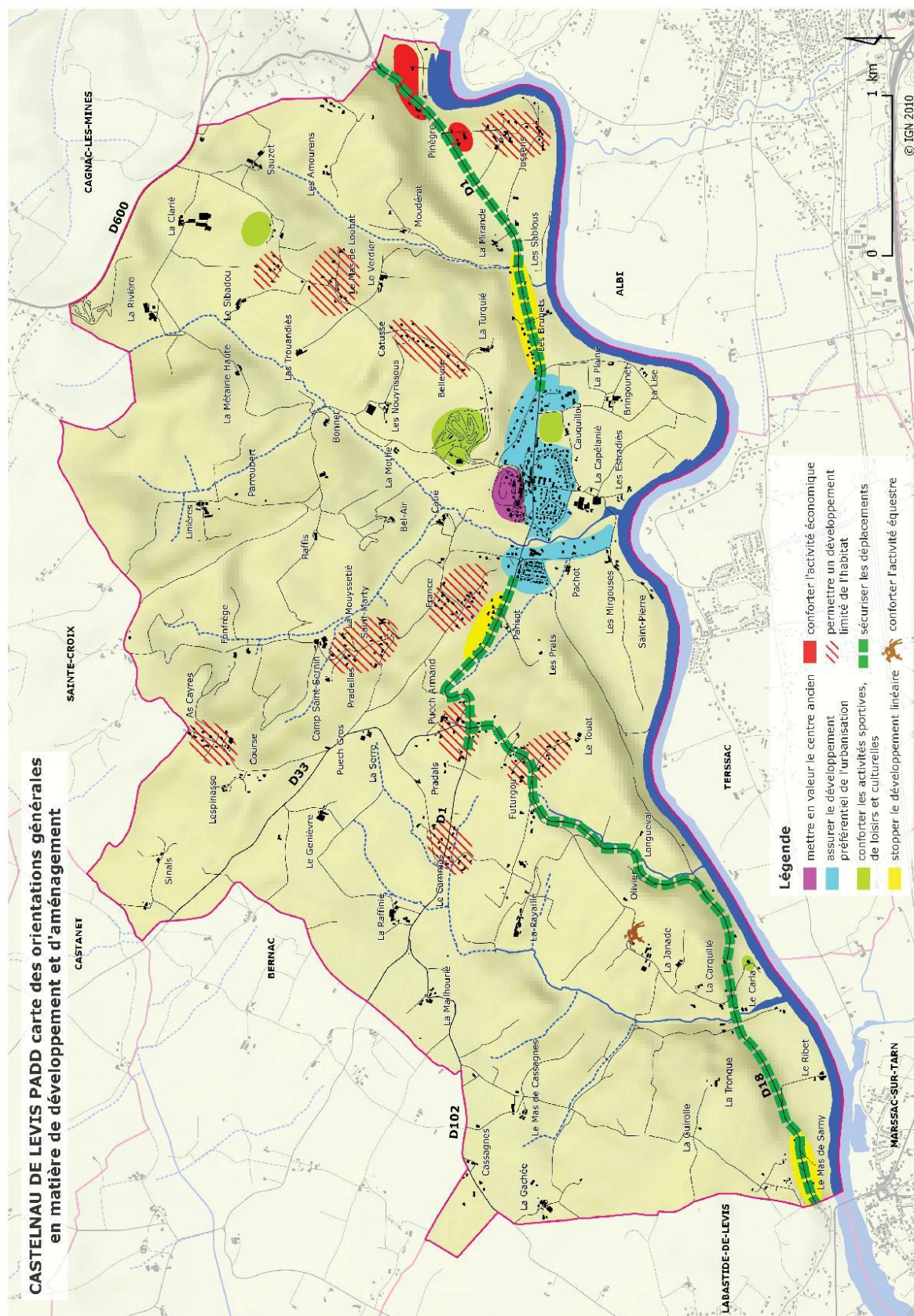
✓ Protéger les cours d'eau

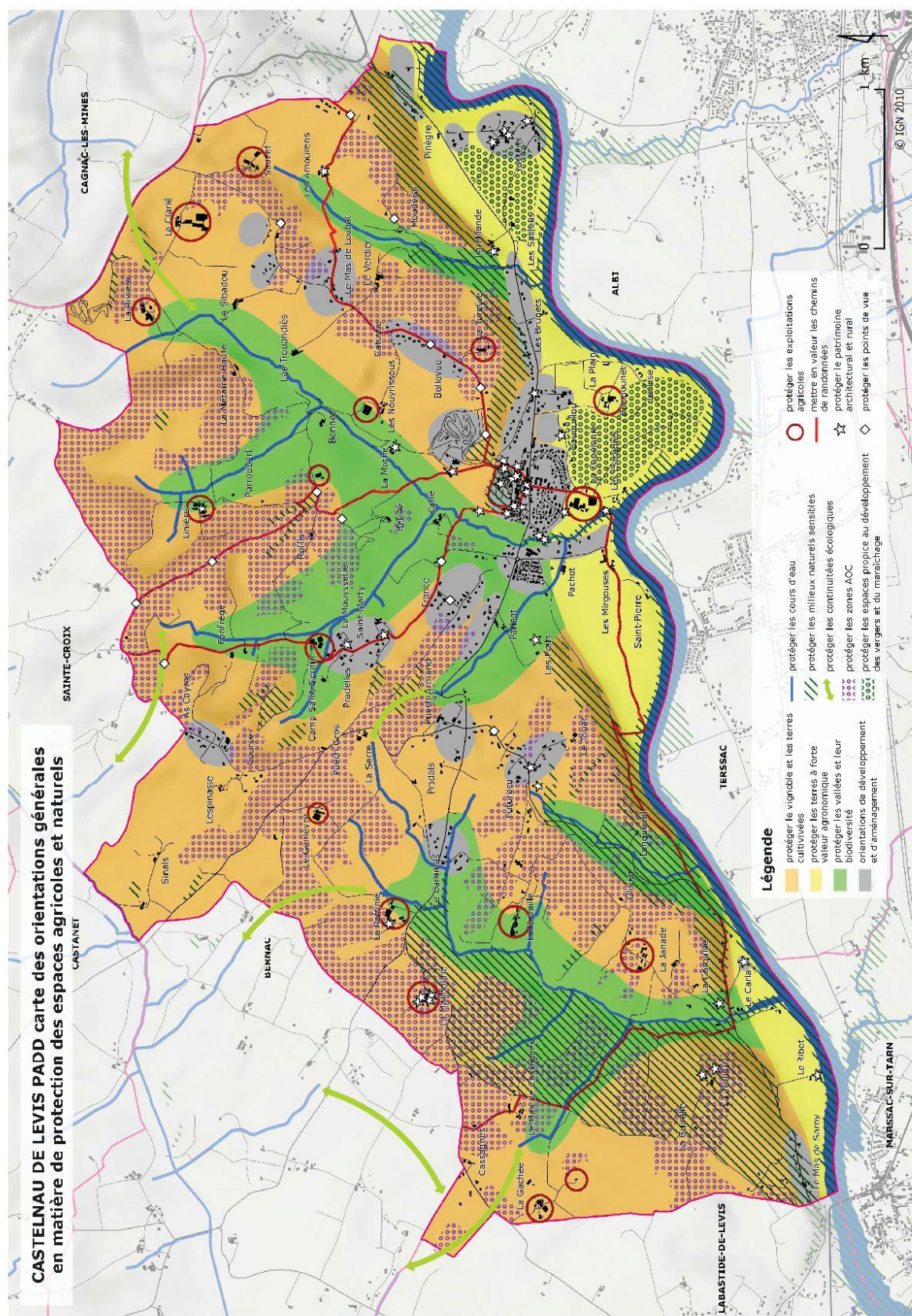
→ Les abords des cours d'eau seront également protégés afin d'assurer la conservation de leur biodiversité et de limiter les risques d'inondation et d'effondrement des berges.

✓ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels

→ Les vallées forment une trame bleue en liaison avec les communes voisines. Des corridors entre les trames vertes et bleues constituent également des continuités écologiques qui seront protégées.

Les orientations sont matérialisées sur le territoire de Castelnau de Lévis sur la carte des orientations générales





1.2. LE REGLEMENT

Les zones urbaines

La zone U1

La vocation

La vocation principale de la zone U1 est d'accueillir de l'habitat, des commerces, des bureaux, des services et des équipements ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

Les caractéristiques

La zone U1 comporte un bâti ancien implanté en limite des voies et des limites séparatives. Les constructions comportent le plus souvent deux niveaux sur rez de chaussée. Cette zone comporte un grand intérêt patrimonial notamment par l'aspect extérieur des constructions et leur implantation.

La zone U2

La vocation

La vocation principale de la zone U2 est d'accueillir de l'habitat, des commerces, des bureaux, des services et des équipements ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

Les caractéristiques

Les zones U2 comportent un tissu majoritairement pavillonnaire avec un parcellaire morcelé. Elles ont pour objectif d'accueillir des constructions nouvelles dans ses espaces résiduels au sein des parties déjà urbanisées du village, en remplissant les dents creuses. Les parcelles sont équipées (présence des réseaux). La plupart des constructions sont raccordées à l'assainissement collectif.

La zone U3

La vocation

La vocation principale de la zone U3 est d'accueillir de l'habitat ainsi que des activités compatibles avec l'habitat.

Les caractéristiques

Les zones U3 comportent un tissu majoritairement pavillonnaire avec un parcellaire morcelé. Elles ont pour objectif d'accueillir des constructions nouvelles dans ses espaces résiduels au sein des parties déjà urbanisées des zones d'habitat diffus, en remplissant les dents creuses. Les parcelles sont équipées (présence des réseaux). La plupart des constructions sont en assainissement non collectif.

La zone U3e

La vocation

La vocation principale de la zone U3e est de pérenniser les équipements publics existants (stade, salle des fêtes, école, ateliers municipaux).

Les caractéristiques

La zone U3e est composée de bâtiments volumineux et d'espaces de stationnement mutualisés entre les équipements.

La zone UX et le secteur UXi

La vocation

Elle correspond aux activités artisanales et industrielles en place. Sa mise en place permet de confiner ce type d'activité et ainsi de circonscrire les nuisances potentielles à certains secteurs afin de limiter les conflits de voisinage notamment.

Les caractéristiques

La zone UX de Jussens et Pinègre englobe des parcelles qui sont équipées (présence des réseaux d'eau, d'électricité de capacité suffisante et d'un accès suffisant).

Le secteur UXi permet l'extension et la mise aux normes de la casse automobile.

La zone AU1 et les secteurs AU1a et AU1b

La vocation

Bien qu'elles aient un caractère résidentiel prépondérant, les zones AU1 ont aussi pour vocation d'assurer une certaine mixité urbaine et peuvent donc accueillir divers types de fonctions (habitat, activités commerciales, services de proximité, etc.) compatibles entre elles.

Les caractéristiques

Globalement, il s'agit de zones équipées en limite de zone à l'heure actuelle (réseaux AEP, assainissement collectif, accès, électricité, etc.), et sur lesquelles la commune envisage un développement de l'urbanisation à court terme. Elle concerne une grande parcelle destinée à accueillir les extensions du village. La zone AU1 sera urbanisée sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement.

En terme de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est d'intégrer au mieux ce futur quartiers au centre ancien.

Sur les secteurs AU1a et AU1b qui sont d'une superficie importante, sont imposés des objectifs de mixité sociale (logements à caractère social) afin de répondre aux exigences du PLH et du SCOT.

La zone AU0

La vocation

Sa vocation principale, lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation, est identique à celle de la zone AU1.

Les caractéristiques

Les zones AU1 et AU0 se distinguent par l'échelonnement de l'urbanisation qui leur est appliqué. Les zones AU0 ne sont pas encore desservies par les réseaux et sont destinées à être urbanisées à plus long terme. Elles ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

La zone agricole

La zone A

La vocation

Elle est réservée aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole et la construction de bâtiments à usage d'habitation y est autorisée dans la mesure où elle est nécessaire à cette activité. Les autres constructions doivent également être nécessaires à l'exploitation. Néanmoins, l'évolution du bâti non agricole (changement de destination identifié par une étoile, extensions et annexes des habitations existantes) ou qui a perdu sa vocation agricole est permise tout en préservant l'architecture traditionnelle.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune construction nouvelle d'habitation ne pourra s'y implanter.

Les caractéristiques

Le tissu urbain potentiellement implantable (bâtiments liés à l'activité agricole, habitations diffuses, etc.) est en règle générale peu dense, mais avec des volumes importants. Le bâti agricole existant dans la zone sert de référence quant à la définition des dispositions réglementaires de la zone.

La localisation et les limites

Cette zone regroupe les terres cultivées et les prairies utilisées par l'activité agricole, situées sur l'ensemble du territoire communal. Elles sont généralement de taille importante. Tous les bâtiments agricoles utilisés par les agriculteurs sont en zone A.

Seules les parcelles agricoles situées dans la ZNIEFF sont classées en zone N ainsi que les parcelles qui jouxtent les cours d'eau (bande de 10 m).

Sont identifiés par une étoile les bâtiments qui pourraient changer de destination afin de permettre la création de nouveaux logements. Leur intérêt architectural ou patrimonial mettra en valeur le caractère rural du territoire. La liste et le descriptif de ces bâtiments figure en annexe 3.

Le secteur Ap

La vocation

Ce secteur a une fonction de protection paysagère et de protection des terres agricoles.

Les caractéristiques

Il permet d'assurer l'exploitation agricole des terres sans constructions nouvelles. Ces parcelles sont en contact direct avec les habitations de tiers. Les entrées du village sont ainsi protégées en conservant des vues les plus emblématiques.

La localisation

Ce secteur couvre les parcelles cultivées situées au Nord et Sud du village. Au Nord du village, la protection paysagère est primordiale (proximité du site protégé de la tour). Au Sud, les parcelles alluviales ont une forte valeur agronomique et permettent une diversification de l'agriculture. La protection paysagère est également importante, puisque c'est depuis la vallée que les vues sur la Tour de Castelnaud sont les plus emblématiques.

La zone naturelle

La zone N

La vocation

La zone N n'autorise que des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle assure la protection du milieu biologique (en particulier de la faune et de la flore) et paysager.

Les caractéristiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune construction nouvelle ne pourra s'y implanter.

La localisation et les limites

Les zones N sont disséminées sur l'ensemble du territoire et sont de taille importante. Elles correspondent globalement aux espaces boisés (bois et bosquets), aux affleurements rocheux et graveleux et aux abords des cours d'eau (bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau). Au Nord du village (site du château), la zone N assure la protection paysagère ainsi que sur les secteurs de France et du Touat qui offre des perspectives sur le château et la cathédrale d'Albi.

Le secteur NL

La vocation

La commune par ce zonage, souhaite à titre exceptionnel permettre l'évolution des activités de loisirs en place tout en préservant l'activité agricole périphérique.

Les caractéristiques

Les activités en place ne génèrent pas d'investissements en terme de réseaux. Il s'agit de conforter les activités en place.

La localisation et les limites

3 secteurs sont identifiés :

- Le ball trap au Nord de la commune. Les limites correspondent aux emplacements des postes de tirs et lanceurs.
- Le moto cross au Nord du village. Les limites correspondent aux pistes aménagées pour cette activité.
- Le terrain de sport au Sud du village. Les limites correspondent au terrain d'entraînement existant et des parcelles limitrophes qui permettrait une extension à moyen terme.

Les documents graphiques font apparaître également :

-Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'Article L123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme. Leur suppression devra faire l'objet d'un permis de démolir.

Ainsi la commune pourra s'opposer à la suppression des éléments identifiés sur les documents graphiques :

- 5 croix
- 25 pigeonniers
- 1 lavoir
- 6 puits
- 1 source
- 1 moulin
- 5 maisons de caractère
- 1 four
- 1 passerelle

Le descriptif des éléments à protéger figure en annexe 2.

-13 changements de destination en zone agricole. Ces constructions sont d'anciennes granges qui comportent un caractère architectural et patrimonial qui permettent soit l'accueil de nouvelles résidences secondaires, soit de l'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîtes...). La liste et le descriptif de ces bâtiments figure en annexe 3.

-14 emplacements réservés destinés à l'aménagement de cheminements piétons, passage de réseaux, stationnement et espaces verts ainsi que création ou élargissement des voies.

-Les continuités écologiques qui ne doivent pas être scindées par des bâtiments agricoles. Ces continuités sont formées par les zones d'inventaire (ZNIEFF, zones humides, affleurement rocheux et graveleux), les espaces boisés constituant la trame verte, les cours d'eau et ses abords (ripisylve) constituant la trame bleue et les corridors écologiques constituées par les zones de passage de la faune sauvage notamment.

-Les zones inondables du Tarn Aval et de leurs affluents bénéficiant d'un plan de prévention des risques d'inondation approuvé. Elles sont recensées au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme.

-Les zones d'effondrement des berges bénéficiant d'un plan de prévention des risques approuvé. Elles sont recensées au titre de l'article R123-11b du code de l'urbanisme.

2. Justifications du projet en matière d'environnement:

Nous distinguerons les incidences potentielles positives liées aux orientations et règles mise en œuvre afin d'améliorer la situation actuelle et les incidences potentielles négatives liées aux dommages possibles que peut subir le contexte actuel par l'absence d'action ou par des actions préjudiciables.

Définition des incidences potentielles :

-**Incidence négative nulle** : action ou absence d'action qui ne dégrade pas la situation actuelle.

-**Incidence négative faible** : action ou absence d'action qui entraîne une dégradation non significative et non irréversibles.

-**Incidence négative forte** : action ou absence d'action qui entraîne une dégradation significative, irréversibles ou non.

-**Incidence positive nulle** : action ou absence d'action qui n'améliore pas la situation actuelle.

-**Incidence positive faible** : action ou absence d'action qui entraîne une amélioration de la situation actuelle sans effet significatif.

-**Incidence positive forte** : action ou absence d'action qui entraîne une amélioration significative de la situation actuelle.

Doivent faire l'objet de mesures compensatoires les incidences négatives fortes.

2. CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE

2.1. LA CONSOMMATION D'ESPACE ANTERIEURE

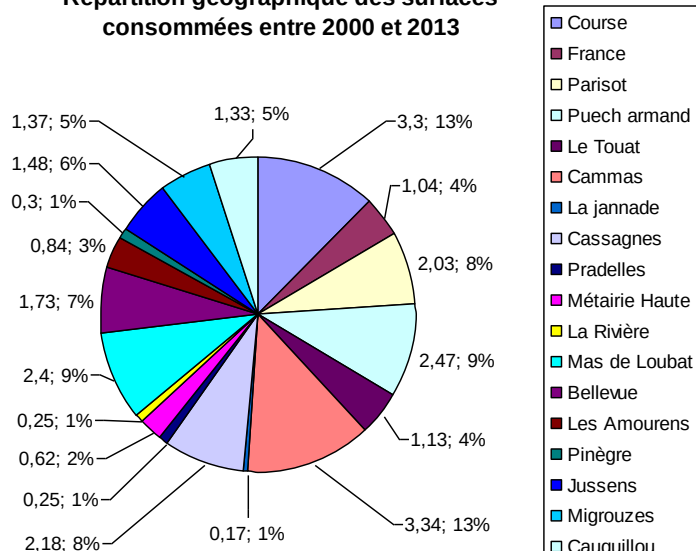
La quasi-totalité des surfaces consommées par l'urbanisation s'est réalisée en habitat diffus en dehors du village. La surface consommée représente 26,23 ha entre 2000 et 2013 pour 93 logements soit une moyenne de 2820 m² par logement.

	nb de logement	classement au POS	surface en ha	surface moyenne /logement
Bourse	11	NBb	3,3	3000 m ²
France	5	NBb et NBc	1,04	2080 m ²
Parisot	9	NBa	2,03	2256 m ²
Puech armand	8	NBb	2,47	3088 m ²
Le Touat	3	NBb	1,13	3767 m ²
Cammas	11	NBb	3,34	3036 m ²
La Jannade	1	NBb	0,17	1700 m ²
Cassagnes	6	NBb	2,18	3633 m ²
Pradelles	1	NBb	0,25	2500 m ²
Métairie Haute	2	NBb	0,62	3100 m ²
La Rivière	1	NBb	0,25	2500 m ²
Mas de Louba	8	NBb	2,4	3000 m ²
Bellevue	6	NBb	1,73	2883 m ²
Les Amoureux	2	NBb	0,84	4200 m ²
Pinègre	1	NAX	0,3	3000 m ²
Jussens	7	NBa	1,48	2114 m ²
Migrouzes	6	NBa	1,37	2283 m ²
Cauquillou	5	UB, Nba et Nae	1,33	2660 m ²
Total	93		26,23	2820 m ²

L'essentiel du développement s'est opéré sur des zones NB.

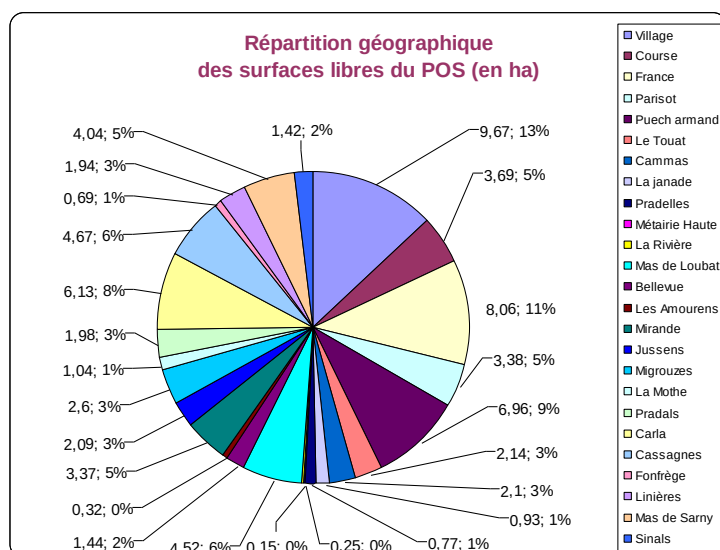
Les secteurs qui se sont les plus développés sont le Cammas, Course, Puech Armand, Parisot, France, Cassagne, Bellevue, Mas de Loubat, Jussens, Migrouzes et Cauquillou

Répartition géographique des surfaces consommées entre 2000 et 2013



2.2. LES SURFACES LIBRES DU POS

Les surfaces libres du POS représentent 73,35 ha réparties comme suit :

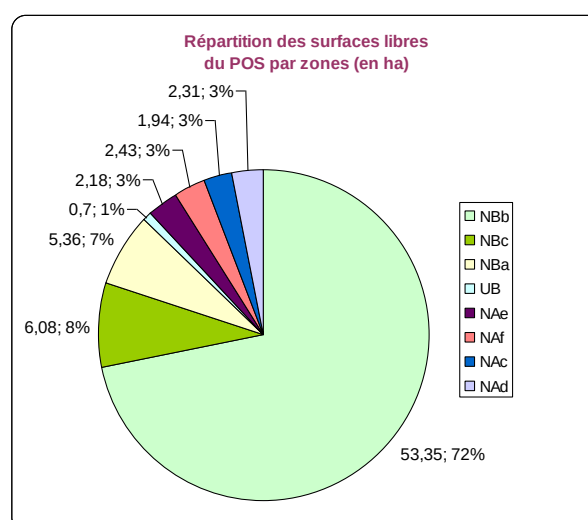


Les surfaces libres sont pour plus des $\frac{3}{4}$ des zones NB et sont situées en dehors du village.

2.3. LE PROJET DE PLU

Le projet de PLU table sur une réduction importante de la consommation d'espace par logement qui sera voisin de 1000 m² par logement, soit une consommation de moins de 10 ha pour les 70 logements à créer dans les 7 prochaines années.

La réduction des surfaces constructibles sera très importante puisque les surfaces libres vont passer de 73 ha dans le POS à moins de 15 ha dans le PLU.



Le développement sera privilégié sur le village (2/3 des surfaces) contre 1/3 pour le développement limité des zones d'habitats diffus. Dans les secteurs d'habitat diffus la forme urbaine sera améliorée par la résorption des dents creuses sans créer d'étalement urbain.

Le projet assure une diminution importante de la consommation d'espace passant ainsi de 2800 m² par logement à 1000 m² par logement. Ainsi la consommation d'espace par l'urbanisation sera divisée par 2,8 par rapport aux 10 dernières années.

Cet objectif sera retranscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette consommation d'espace agricole est faible par rapport aux surfaces agricoles de la commune et adapté aux besoins d'accueil de population.

La mise en place du droit de préemption sur les grandes parcelles permettra d'assurer une gestion économe des sols par des aménagements d'ensemble permettant d'organiser le développement urbain.

Les parcelles encore libres de construction frappées par la règle de réciprocité (parcelles situées à moins de 100 m des bâtiments d'élevage pour les Installations Classées - ou à moins de 50 m pour les élevages soumis au règlement sanitaire départemental) ont été exclues de la zone constructible.

D'une manière globale, la localisation des zones potentiellement constructibles, en continuité directe ou au sein même des parties urbanisées, évite d'empiéter sur des entités agricoles ou naturelles importantes.

Les zones constructibles ne consomment pas de boisements. Les zones à urbaniser se font sur des terres situées au contact du village et son déjà impactées par l'urbanisation actuelle.

- ⇒ incidences positives : fortes
- ⇒ incidences négatives : faibles

3. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Dispositions générales :

- Le classement en zone N assure la protection des espaces naturels et la biodiversité :
 - espaces boisés (trame verte secondaire)
 - cours d'eau et plan d'eau (trame bleue principale et secondaire)
- Le classement en secteur Ap assure la protection des terres agricoles et la préservation des paysages autour du village.
- L'urbanisation principalement sur le village de Castelnau de Lévis et l'urbanisation limitée des zones d'habitat diffus permet de limiter l'étalement de l'urbanisation qui est préjudiciable aux paysages et consommateur d'espace.
- Le classement en zone N des abords des cours d'eau assure également la protection des trames vertes et bleues et des continuités écologiques.
- La création de haies en périphérie de l'urbanisation permettra de maintenir la biodiversité « ordinaire ».

- La protection des zones humides et des cours d'eau permettra de maintenir la biodiversité.
- La prise en compte de l'exposition des terrains permet de favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable ou la conception de construction économe en énergie et ainsi permettra de réduire la consommation d'énergie fossile et la production de gaz à effet de serre.
- La mise en place des OAP contribue à limiter l'incidence de l'urbanisation sur les paysages et le milieu naturel.

Dispositions thématiques :

Eaux pluviales :

Le développement limité n'entraîne pas de grandes surfaces imperméabilisées qui viendraient augmenter les risques de ruissellement des eaux pluviales dans les fossés et ruisseaux qui jalonnent le territoire. Sur les projets d'aménagement d'ensemble du village, une étude Loi sur l'eau définira la gestion adaptée à mettre en place.

Eaux usées :

Les zones urbanisables du village sont en assainissement collectif, une modification du zonage d'assainissement sera soumise à l'enquête publique conjointement au PLU afin de mettre en cohérence les deux documents. Notons que les 2/3 du développement s'effectueront en assainissement collectif avec un dispositif en place récent et de capacité suffisante.

Paysage :

Les zones urbanisables sont centrées sur le village de Castelnau de Lévis. Le développement prend en compte la topographie et la forme urbaine ce qui permettra de limiter l'impact paysager des constructions vues depuis les routes départementales et les entrées de village.

L'organisation urbaine prévue permettra également de limiter la taille des parcelles favorisant ainsi une urbanisation plus dense que l'urbanisation observée récemment.

Les orientations d'aménagement et de programmation détermineront les mesures d'intégration du bâti (orientation du bâti, trame végétale à mettre en place, densité du bâti, liaisons routière et piétonnes...)

Ecologie :

Les zones constructibles ne comportent ni boisements, ni zones humides. Les zones constructibles ne scindent pas de continuités écologiques et sont éloignées des zones de protection (ZNIEFF et Natura 2000...). Un ruisseau est présent à l'Ouest du village et borde une zone de développement. Une bande inconstructible de 10 m de la berge du ruisseau sera conservée en zone naturelle. Les ZNIEFF seront classées en zone N.

Les haies présentes dans les continuités écologiques seront protégées au titre de l'article L123-1-5-III-2 du CU.

La zone constructible du village, la plus proche de la zone Natura 2000 « la Forêt de Grésigne » est située à plus de 20 km (à vol d'oiseau) du site. L'éloignement du site et l'absence de continuité écologique aux abords des zones constructibles assurent une protection du milieu naturel. Elles sont également éloignées des ZNIEFF identifiées sur le territoire (cf carte en annexe).

Les continuités écologiques seront également protégées par une trame au titre de l'article L123-1-5-III-2 du CU.

Le développement limité des zones d'habitat diffus assure indirectement une protection des espaces naturels sensibles. Rappelons que dans ces secteurs, seules les dents creuses seront urbanisables.

La prise en compte de ces éléments assure la compatibilité du projet avec le SDAGE Adour Garonne.

- ⇒ incidences positives : fortes
- ⇒ incidences négatives : faibles

4. RISQUES ET NUISANCES

-Risque de mouvement de terrain :

Les surfaces constructibles sont situées sur des sols peu pentus et stables.

Les risques de mouvement de terrains sont faibles à moyens sur les zones constructibles.

-Risque d'inondation et de remontée de nappe :

Les zones constructibles sont éloignées des zones inondables.

-Risque de feux de forêts :

Les zones constructibles sont éloignées des zones boisées

-Risque sismique :

Très faible sur l'ensemble de la commune

-Risque technologique :

Aucun risque technologique n'est recensé

-Nuisances :

Aucune nuisance n'est recensée.

Aucune zone de développement n'est soumise à un risque naturel ou technologique.

- ⇒ incidences positives : fortes
- ⇒ incidences négatives : faibles

5. CONSOMMATION ENERGETIQUE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le développement de la commune de Castelnau de Lévis et du en particulier du village situé aux portes d'Albi avec un transport collectif en place et un développement maîtrisé (10 constructions par an) permet de limiter la consommation d'énergie pour rejoindre les zones d'emploi.

Les normes constructives (RT 2012) notamment permettent de réduire la consommation d'énergie.

Aucune règle écrite ne vient limiter la possibilité d'utiliser des matériaux renouvelable ou une conception architecturale économe en énergie.

- ⇒ incidences positives : faibles
- ⇒ incidences négatives : faibles

6. RESSOURCE EN EAU

Le développement maîtrisé permet d'économiser la ressource. Notons que la ressource en eau potable est suffisante.

Les éventuels impacts sur l'eau seraient liés à deux facteurs :

- l'augmentation des rejets des eaux usées traitées dans les cours d'eau
- l'augmentation quantitative liée à une imperméabilisation des sols

Les abords du Tarn et des ruisseaux sont conservés en zone naturelle, ce qui permet en cas de débordements, de ne pas exposer les constructions nouvelles.

En termes d'assainissement, seuls les secteurs d'habitat diffus sont en assainissement individuel. Ces derniers comportent une capacité d'accueil de nouveau logement limitée (environ 30%).

Les terrains sont plus ou moins favorables à l'assainissement individuel ; deux filières sont préconisées par le schéma d'assainissement : les filtres à sable drainés ou non.

Le réseau de fossés en place y permet également l'écoulement des eaux pluviales sans obstacles majeurs.

- ⇒ incidences positives : faibles
- ⇒ incidences négatives : faibles

Globalement les incidences potentielles négatives sont faibles et les incidences potentielles positives sont faibles ou fortes :

thématiques	négative			positive		
	nulle	faible	forte	nulle	faible	forte
consommation de l'espace						
environnement						
risques et nuisances						
consommation énergie et changement climatique						
ressource en eau						

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

14. ANNEXES

1. CLASSIFICATION DU REGNE ANIMAL ET VEGETAL

2. LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGES A PROTEGER

3. LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION POSSIBLES

4. DIAGNOSTIC AGRICOLE, RURAL ET FONCIER

5. CARTE DE SYNTHÈSE DES RESEAUX ET DES CONTRAINTES A L'URBANISATION

6. NUANCIER DE COULEUR (PALETTE CAUE81)

7. SURFACES LIBRES DU POS ET SURFACES CONSOMMEES DEPUIS 2002

CLASSIFICATION DU REGNE ANIMAL

classes	ordre	familles	espèces
insectes	coléoptères		scarabés, coccinelles
	dyptères		mouches, moustiques
	hyménoptères		fourmis, abeilles...
	odonates		libellules
	lépidoptères		papillons
	orthoptères		grillons
	autres		mantes, puces et blattes
vertébrés	poissons		
	oiseaux	passereaux	corbeaux, bruants, merles et grives
		pic et alliés	
		martinets et colibris	
		rolliers et alliés	
		engoulevents et alliés	
		chouettes et hibou	
		coucous et alliés	
		rapaces diurnes	faucons, aigles et alliés, balbuzard
		cigognes et alliés	
		pélicans et alliés	cormorans
		canards oies cygnes	
		plongeurs	
		grèbes	
		pigeons et tourterelles	
		charadriforme	pingouin, mouettes, goélands, sternes
		grues et rales	
		galinacées	perdrix, poule, dinde, pintade
	mammifères	insectivores	herisson, taupe, musaraigne
		Chiroptères	chauves souris
		lagomorphes	lièvres, lapins
		rongeurs	rats, mulots, ecureuils, ragondin
		carnivores	félins, loup, renard, fouine, belette, ours
		pinnipèdes	phoques et otaries
		marsupiaux	kangourou, koala
		siréniens	lamantin
		ongulés	vaches, chevaux, cochon, chèvre, mouton
		primates	Macaque, gorille
		cétacés	baleine, dauphin, cachalot
		reptiles	tortues
	sauriens et serpents		lézart, iguan, vipère
	amphibiens		salamandres et tritons
		anoures	crapauds, grenouilles
invertébrés	plathémynthes		planaire, douve, ténia
	nématodes		
	myriapodes		scolopendre
	annélidés		sangsues, lombric
	mollusques	gastéropodes	escargots, limaces, nudibranches
		bivalves	moules, huîtres
céphalopodes		poulpes, calmars, seiches,	
arthropodes	arachnides	araignées	mygales, scorpion
	crustacés		crabes, langouste
protozoaires			

CLASSIFICATION DU REGNE VEGETAL

Classement	embranchements	classes	familles	espèces
thalophytes	champignons			
	lichens			
cryptogames	bryophytes	mousses		
		sphaignes		
	fougères			
phanérogames	gymnosperme	conifères	pinacées	pins, sapins, mélèzes, épicéas, douglas...
			cupressacées	cyprès, thuya, genévrier
			autres	ifs, séquoia...
	angiosperme	dicotylédones	Salicacées	peuplier, saule
			Juglandacées	Noyer
			Myricacées	Myrique, Arbre à suif
			Bétulacées	Aulne, bouleau, coudrier
			Corylacées	Noisetier
			Carpinacées	Charme
			Fagacées	Châtaignier, chêne, hêtre
			Ulmacées	Micocoulier, orme
			Hippocastanacées	Marronniers
			Cannabacées	Chanvre, Houblon
			Moracées	Mûriers
			Urticacées	Ortie, parietaire
			Santalacées	Gui
			Loranthacées	Ligaria
			Aristolochiacées	Asaret
			Polygonacées	Oseille
			Chénopodiacées	Betterave, épinard
			Amarantacées	Amarantes
			Portulacées	Pourpier
			Caryophyllacées	Oeillet
			Nymphéacées	Nénuphare
			Cératophyllacées	Cératophylle
			Renonculacées	Aconit
			Berberidacées	Berberis
			Papaveracées	Coquelicot chélidoine, fumeterre
			Fumariacées	Fumeterre, corydale
			Crucifères	Chou, radis, navet, moutarde, colza, giroflée
			Résédacées	Réseda
			Sarracéniacées	Heliamphora, sarracénia
			Droséracées	Droséra
			Crassulacées	Orpin, joubarbe
			Saxifragacées	Saxifrage
			Parnassiacees	Parnassie
			Grossulariacées	Groseillers
			Rosacées	Cotonéaster, amandier, fraisiers, cerisiers, merisier, néflier, pêcher, poirier, pommier, prunier, rosier, sorbier, benoite
			Légumineuses	Fève, haricot, genêt, robinier, trèfle, sainfoin
			Oxalidacées	Oxalis
			Géraniacées	Géraniums
			Linacées	Lin
			Euphorbiacées	Euphorbes
			Polygalacées	Polygala
			Platanacées	Platanes
			Acéracées	Erables
			Balsaminacées	Impatiens
			Rhamnacées	Nerprun, bourdaine
			Tiliacées	Tilleul
			Malvacées	Mauves
			Thyméléacées	Daphné, passerine
			Eléagnacées	Eleagnus, argousier
			Guttifères	Millepertuis
			Violacées	Violettes
			Tamaricacées	Tamaris
			Frankéniacées	Frankénie
			Elatinacées	Elatine, Bergia

Classement	embranchements	classes	familles	espèces
phanérogames (suite)	angiosperme (suite)	dicotylédones (suite)	Cucurbitacées	Courges, concombres
			Lythracées	Grenadier, salicaire
			Trapacées	Chataigne d'eau
			Onagracées	Onagre épilobe
			Cornacées	Cornouiller
			Ombellifères	Eryngium des Alpes, carotte, céleri, coriandre, fenouil, persil
			Pyrolacées	Pyrola
			Ericacées	Arbousier
			Empétracées	Carmarine
			Primulacées	Cyclamens, primeveres
			Plombaginacées	Plumbago, limonium
			Oléacées	lilas, jasmin, fuchsia, troène, frêne, olivier
			Gentianacées	Gentianes
			Ményanthacées	Pervenche
			Rubiacées	Gailllet
			Convolvulacées	Liseron, belle de jour
			Hydrophyllacées	Phacélie, emenanthe
			Borraginacées	Consoude, vipérine
			Verbénacées	Verveine, Thé
			Callitrichacées	Callitriche
			Lamiacées	Lamier tacheté, lavandes, menthes, romarin, sarriette, sauge, thym
			Buddléiacées	Buddléia
			Scrofulariacées	Bouillon-blanc, muflier
			Globulariacées	Globulaire
			Orobanchacées	Melampyre
			Lentibulariacées	grassettes, utriculaires
			Plantaginacées	plantain
			Caprifoliacées	sureau, viorne, chevrefeuille
			Dipsacacées	Scabieuse
			Campanulacées	Campanules
			Astéracées	Achillé, aster, cirse, edelweiss, paquerette, pissenlit
		monocotylédones	Alismatacées	Plantain d'eau, sagittaire, flutreau nageant
			Hydrocharitacées	Elodée
			Potamogetonacées	Potamo
			Ruppiacées	Gailllet, aspérule
			Zostéracées	Zostères, phyllospadix
			Zanichelliacées	Althénie
			Najas	Najas
			Liliacées	Ail, asperge, jacinthe, lys, poireau, tulipe
			Amaryllidacées	Nivéole, perce-neige, narcisse, jonquille
			Dioscoréacées	igname
			Iridacées	Crocus, freesia, glaieul, iris
			Aracées	Arum
			Lemnacées	Lentilles
			Sparganiacées	Rubier
			Typhacées	Typhas, Massettes
			Orchidacées	Ophrys, orchis

2. LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGES A PROTEGER

Liste des éléments à protéger :

numéro	ref cad	lieux	objet
1	AB 360	Village	Croix en pierre
2	AB 360	Village	Puits
3	AB 23	Village	Pigeonnier
4	AB 26	Village	Ancienne école
5	public	Village	Puits
6	AB 132	Village	Pigeonnier
7	AB 78	Village	Pigeonnier
8	AZ 148	Le Port	source
9	AZ 166	Village	Lavoir
10	AZ 164	Village	Moulin
11	AZ 161	Village	Maison de caractère
12	public	Rond point Est	Croix en pierre
13	AY107	Les Brunets	Puits
14	BC 18	La Mirande	Pigeonnier
15	BC 143	Jussens	Pigeonnier
16	BC 501	Jussens	Puits
17	BC 501	Jussens	Pigeonnier
18	BC 501	Jussens	Pigeonnier
19	BC 139	Jussens	Pigeonnier
20	BC 169	Jussens	Pigeonnier
21	AW 121	Mas de Loubat	Puits
22	BD 78	Les Amoureux	Pigeonnier
23	AS 87	Linières	Maison de caractère
24	AR 107	Les Nouyrrissou	Pigeonnier
25	AR 30	La Mothe	Pigeonnier
26	AX 4	Les Vergnes	Pigeonnier
27	AL 15	Saint Marty	Pigeonnier
28	AL 1	Les Pradelles	Pigeonnier
29	AN 161	La Mailhourie	Pigeonnier
30	public	La Mailhourie	Croix en métal
31	AN 144	La Mailhourie	Pigeonnier
32	public	Le Touat	Croix en pierre
33	AC 26	Le Touat	Pigeonnier
34	AD 173	La Carquille	Pigeonnier
35	AD 110	La Tronque	Pigeonnier
36	AD 109	La Tronque	Pigeonnier
37	AC 170	Mirgouses	Four
38	public	Les estradiès	Passerelle
39	AX 215	Catié	Croix en pierre
40	AX 19	Catié	Pigeonnier
41	AB 20	Village	Pigeonnier
42	AB 154	Village	Maison de caractère
43	AB 180	Village	Maison de caractère
44	AC 90	Mirgouses	Puits
45	AC 56	Les Prats	Pigeonnier
46	AX 52	La Vergne	Pigeonnier

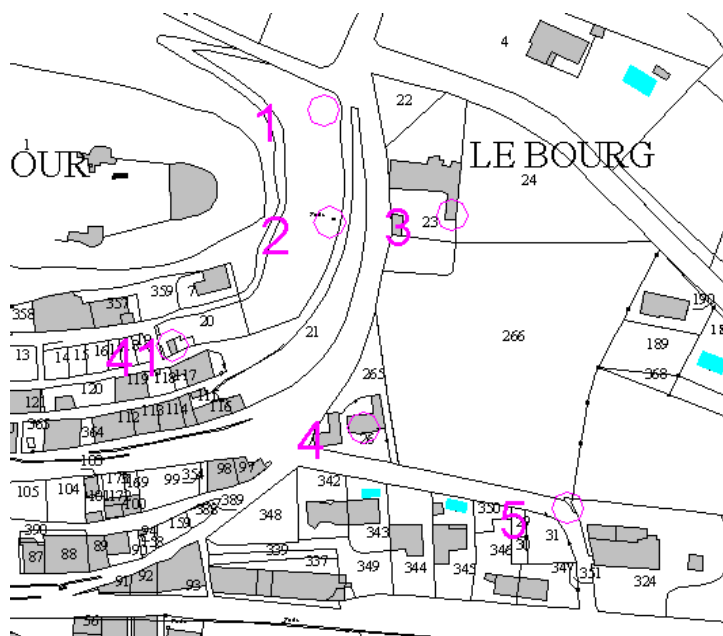
1



2



3



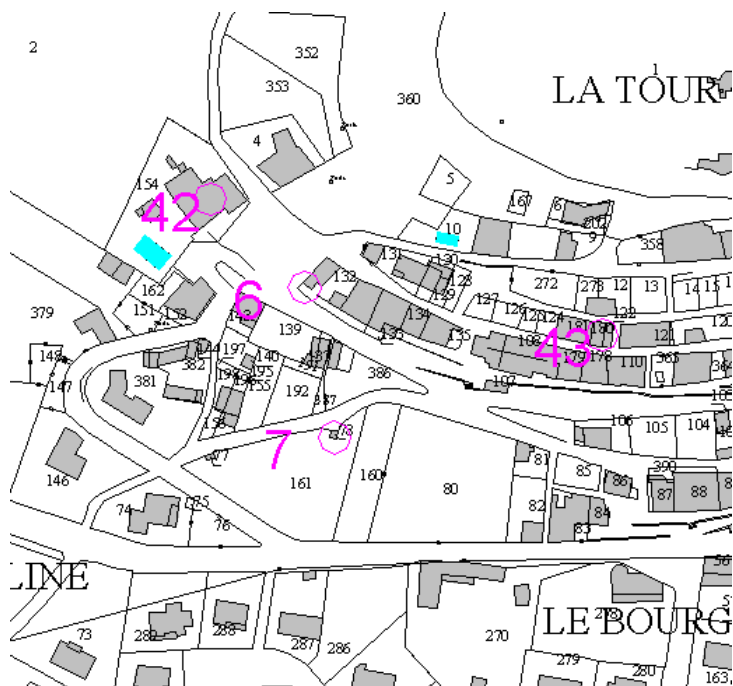
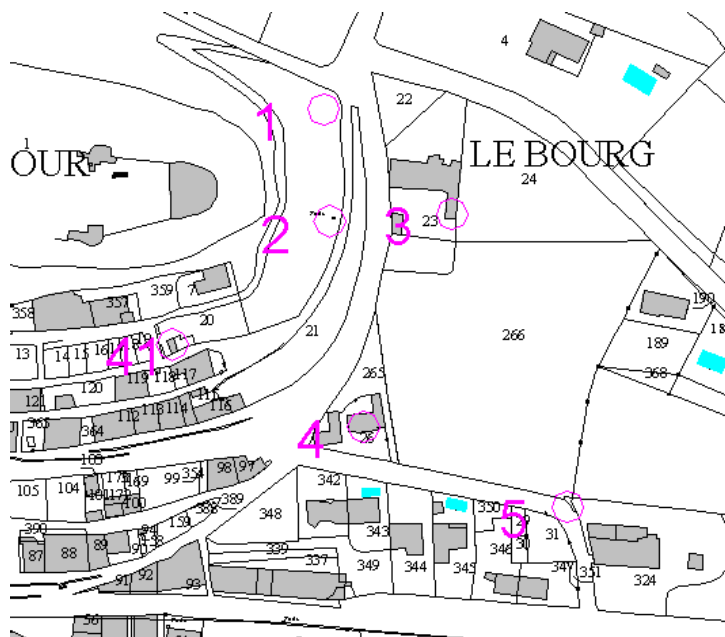
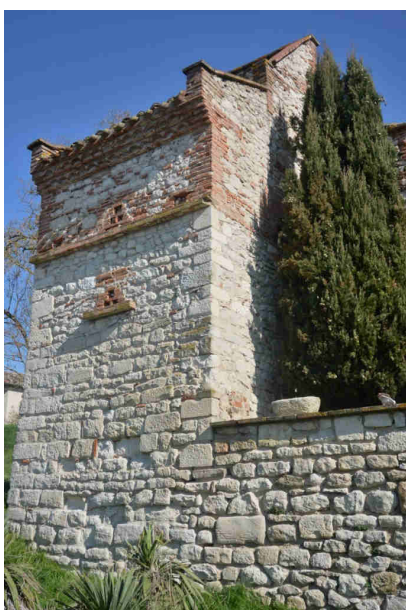
4



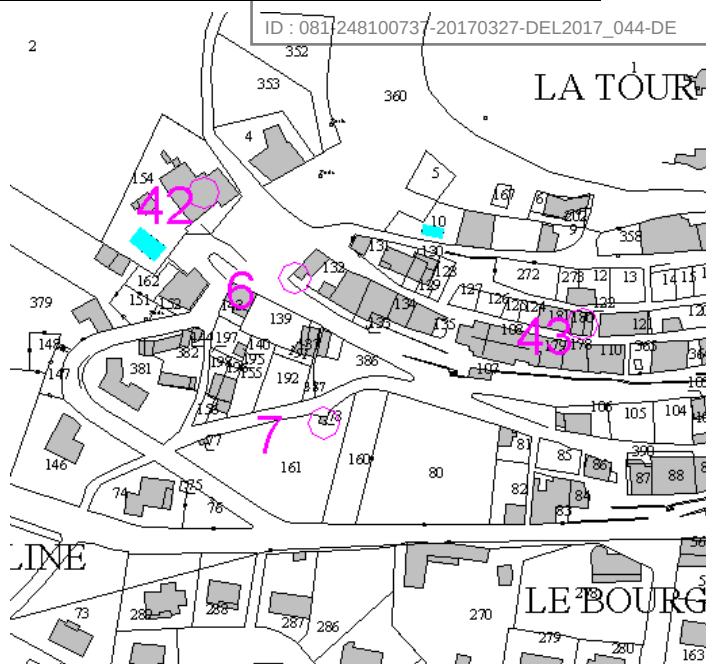
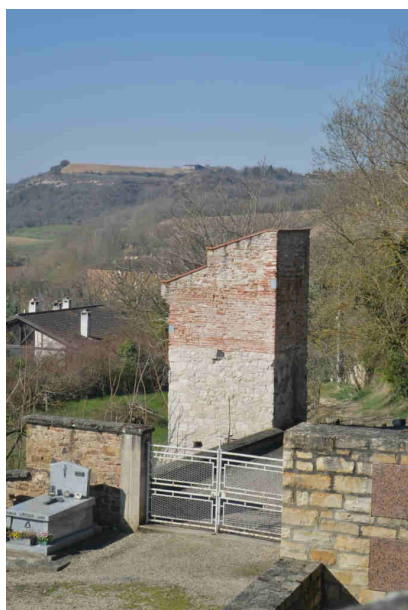
5



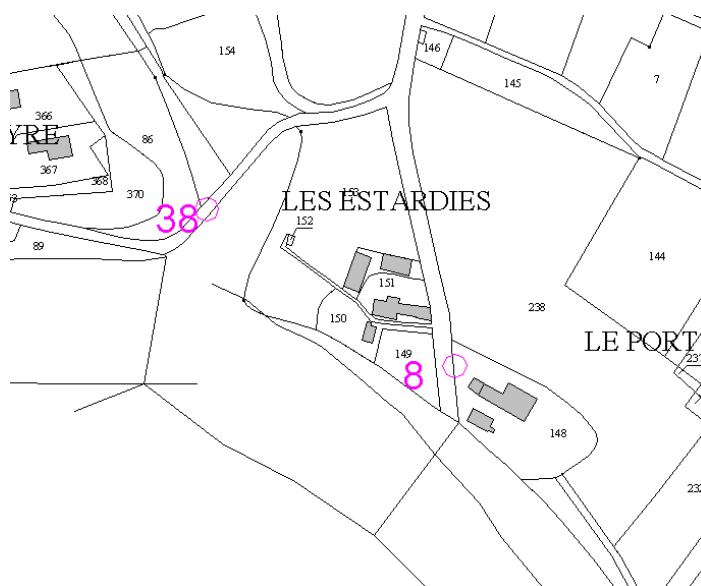
6



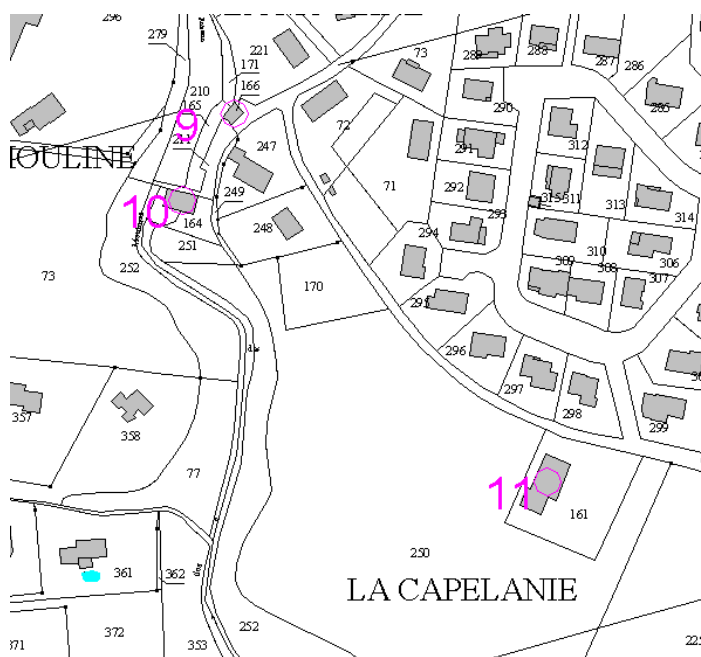
7



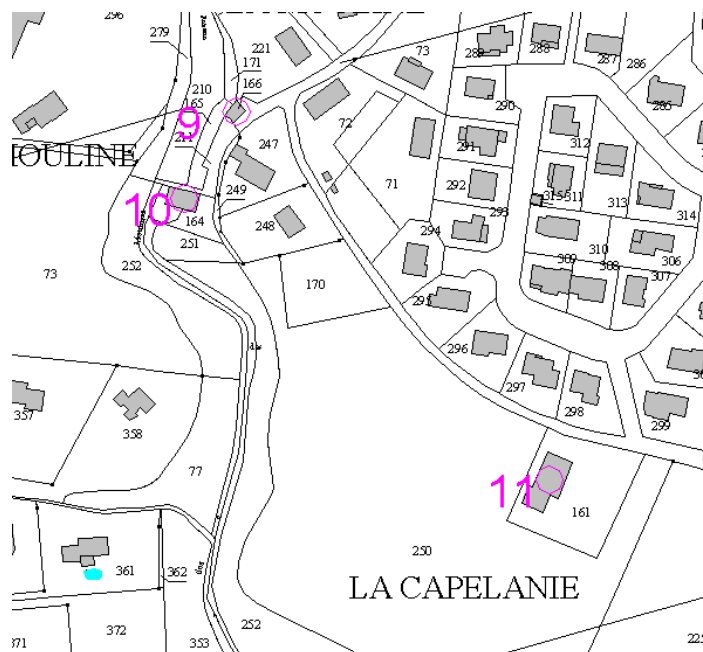
8



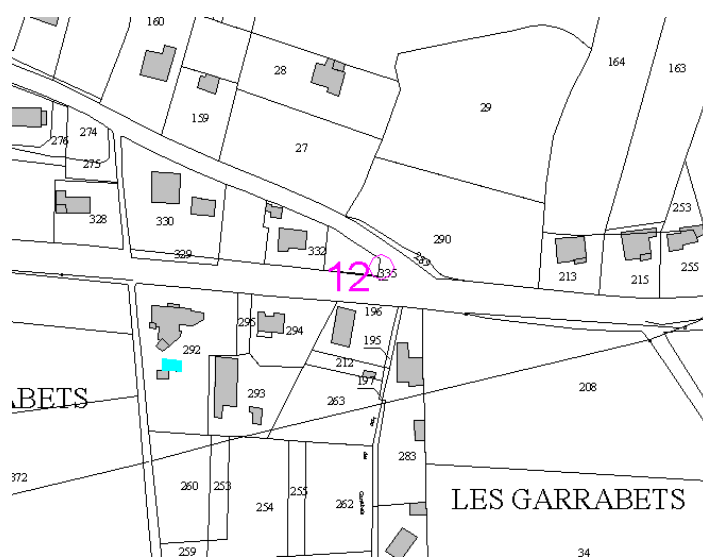
9



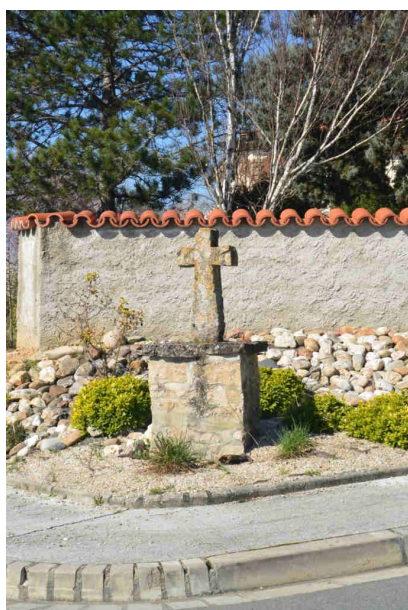
10



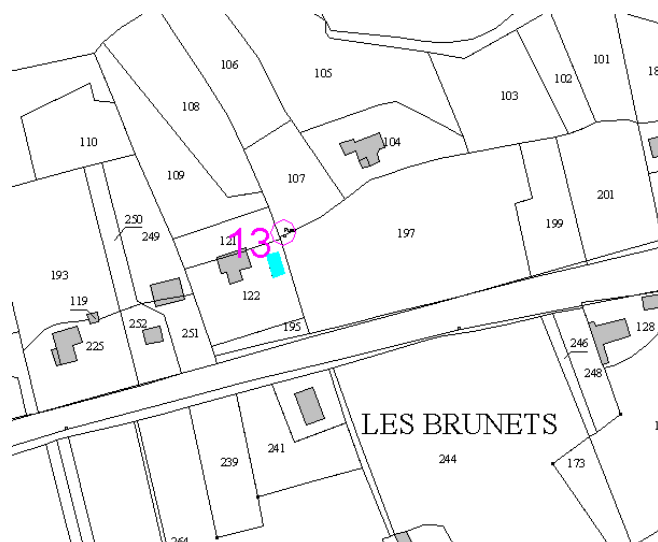
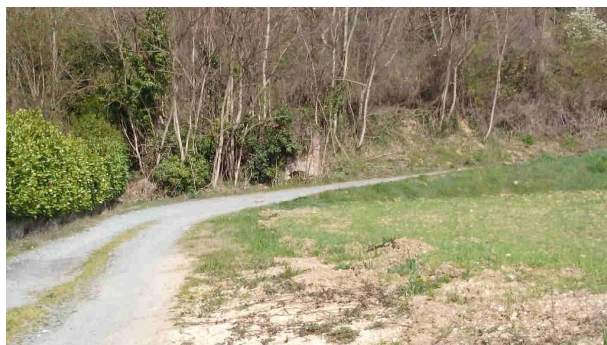
11



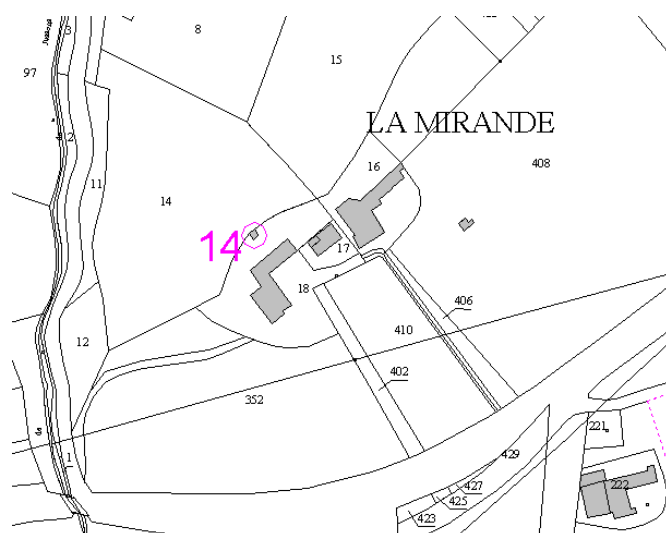
12



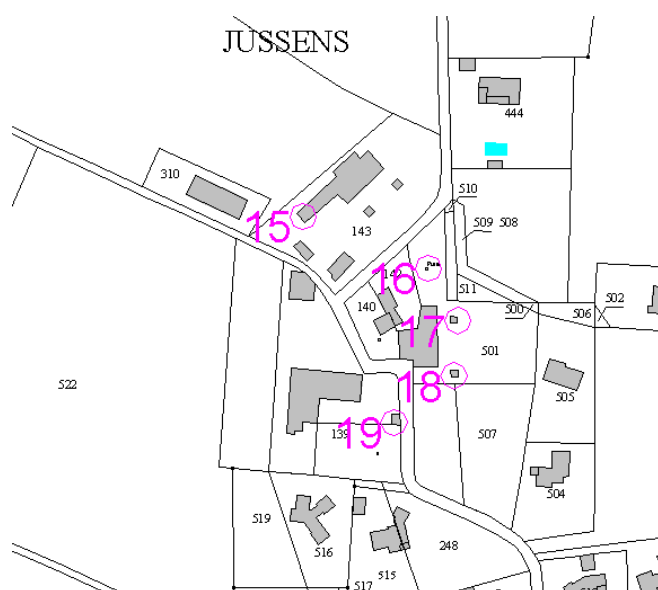
13



14



15



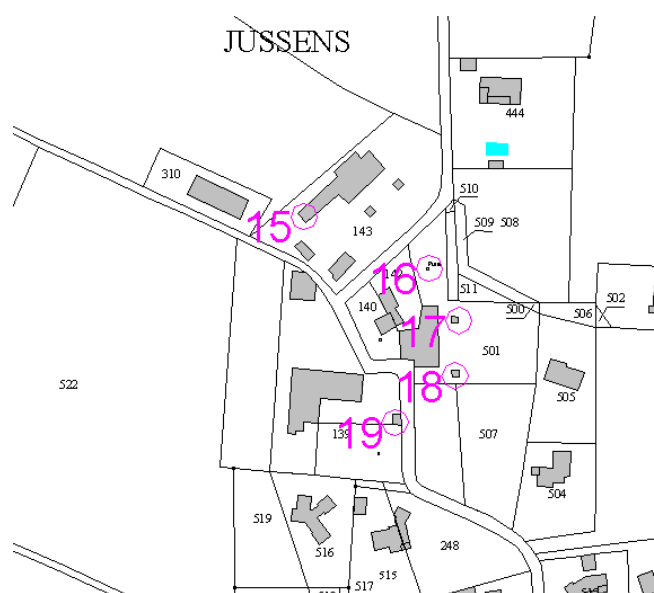
16 et 17



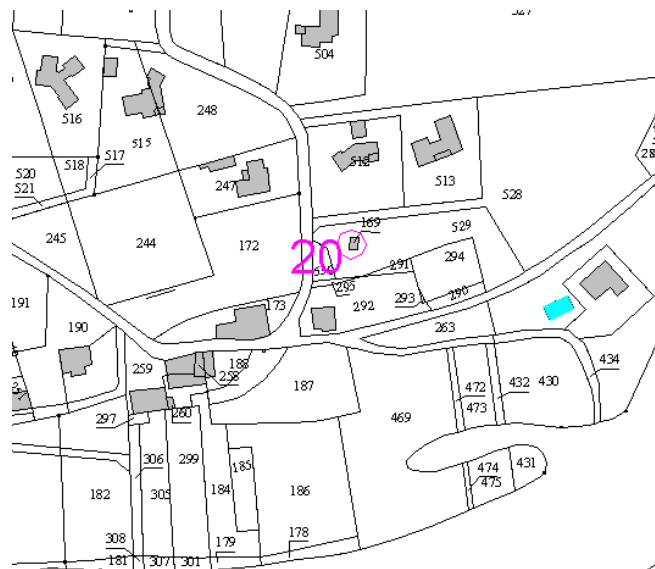
18



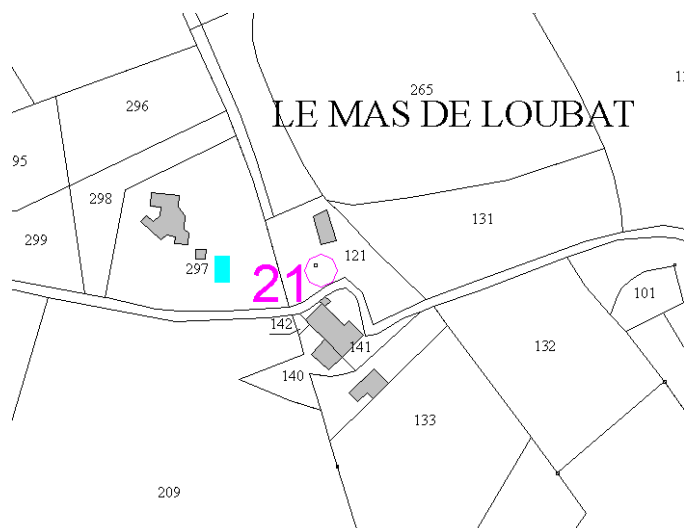
19



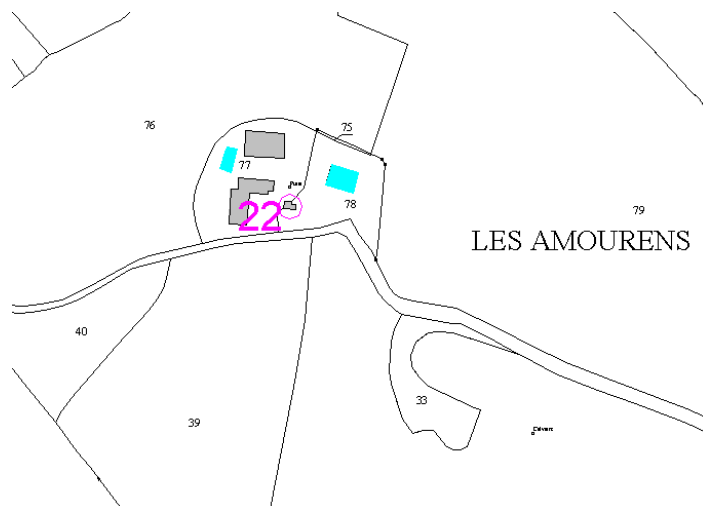
20



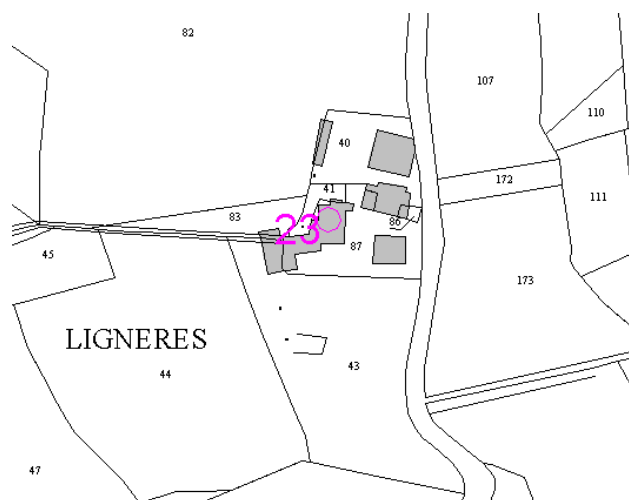
21



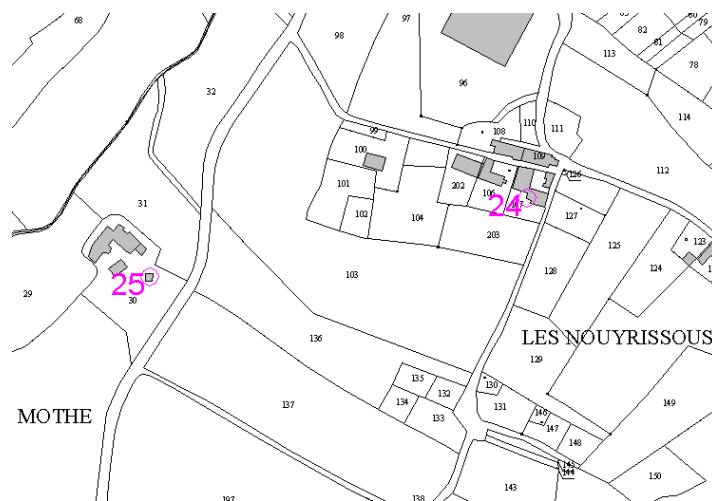
22



23



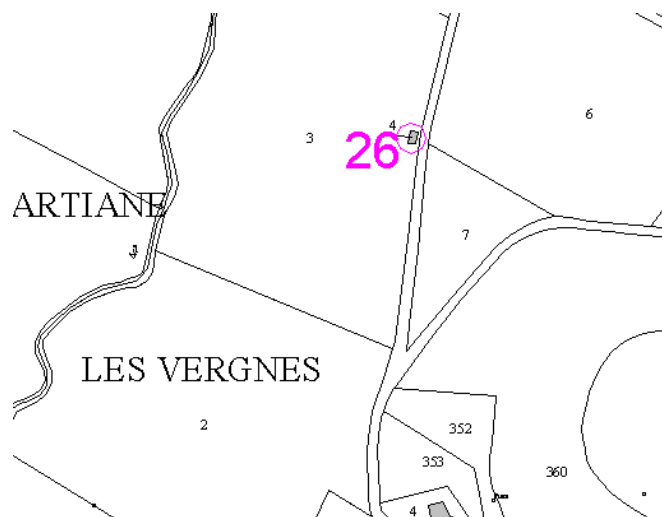
24



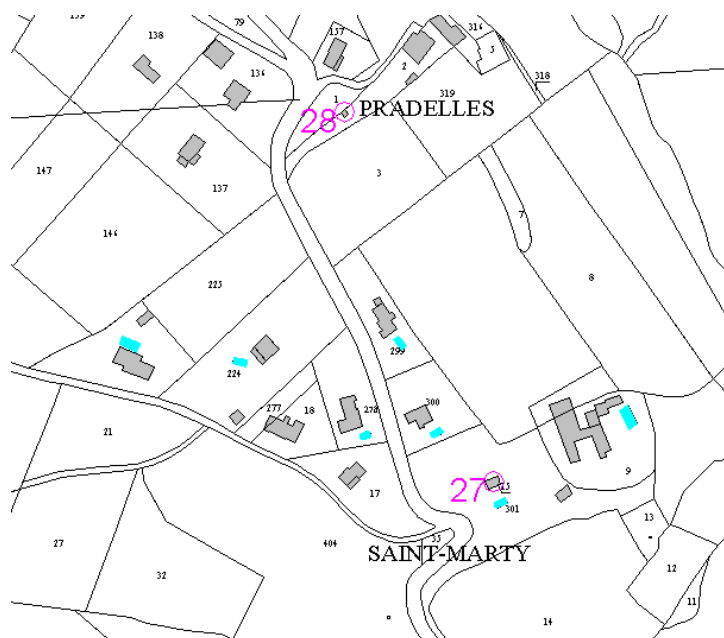
25



26



27



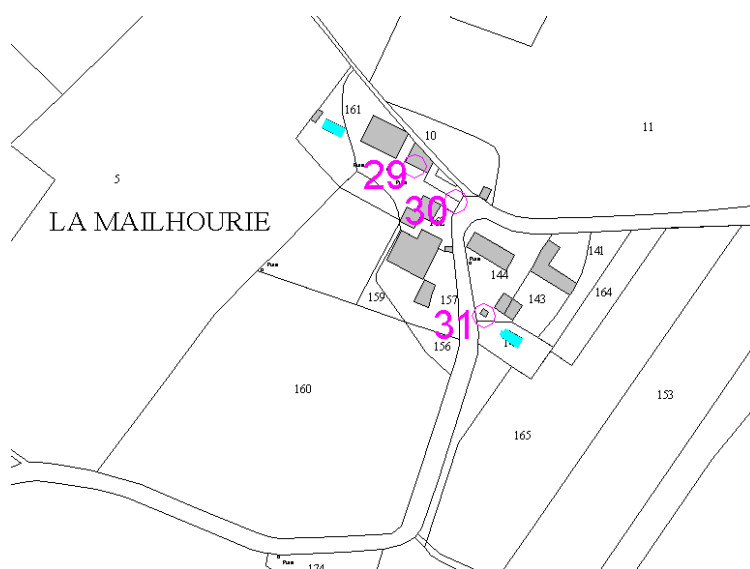
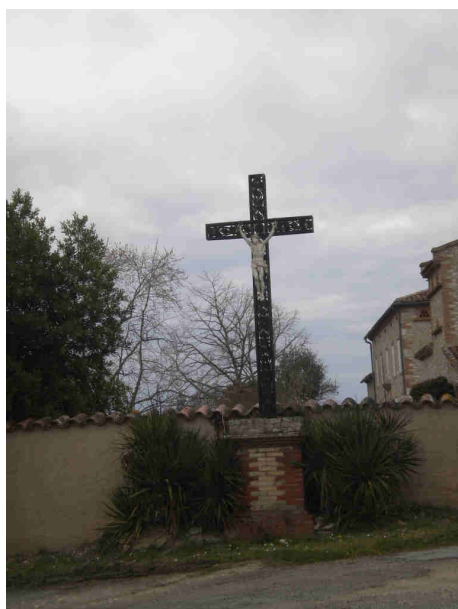
28



29



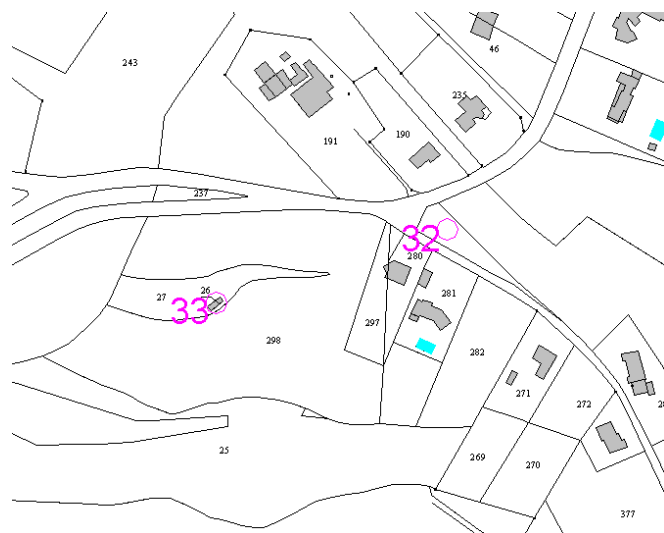
30



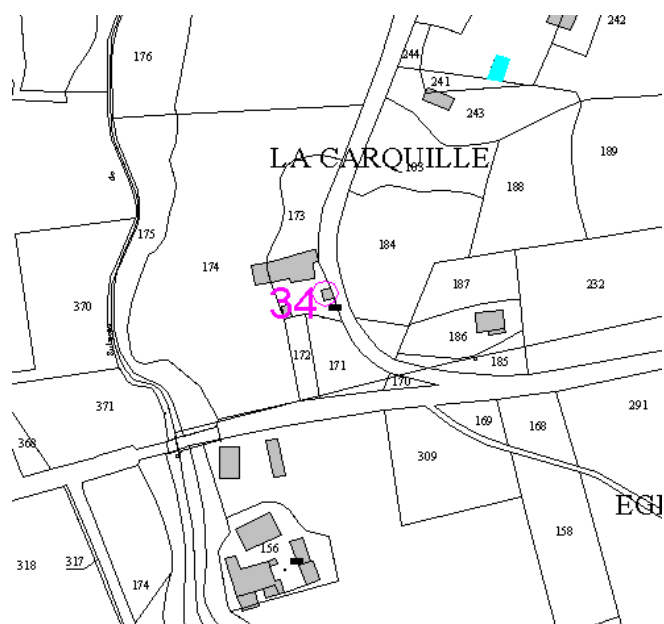
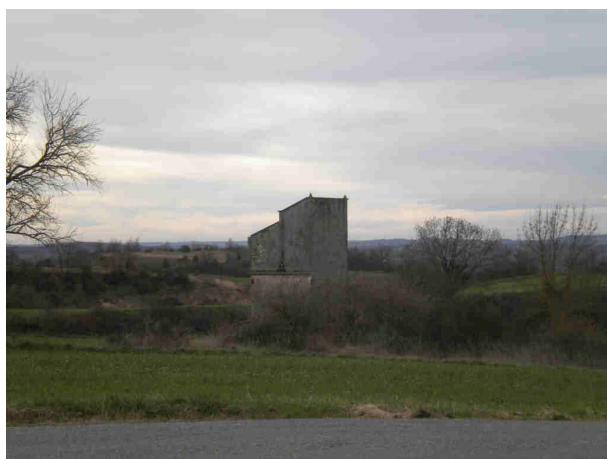
31



32



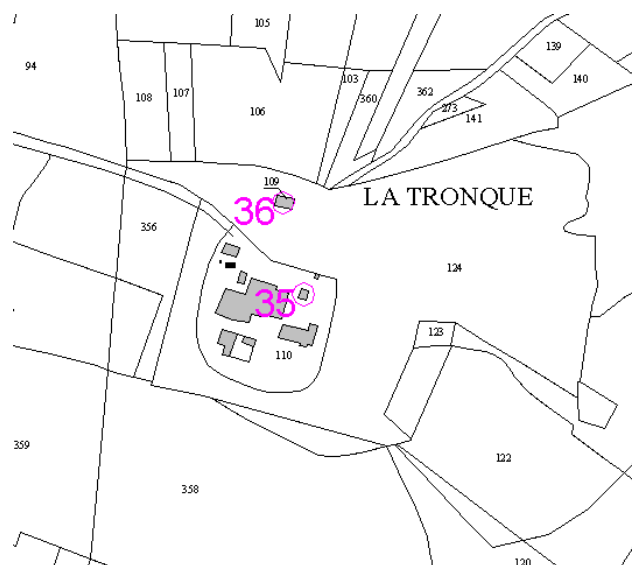
33



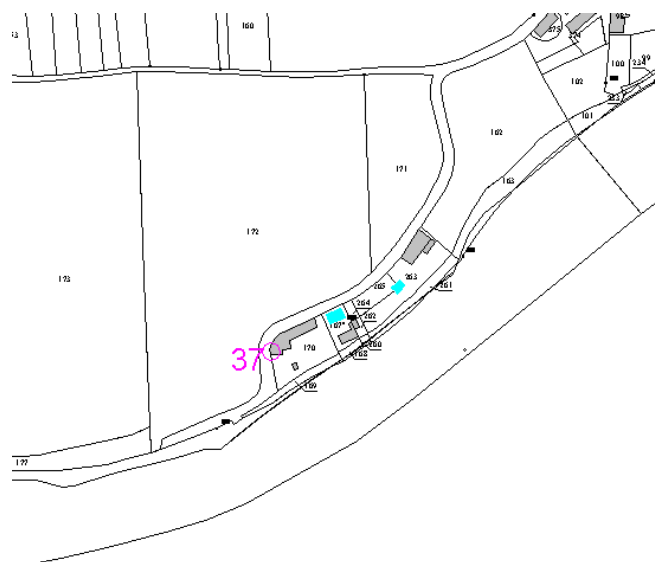
34



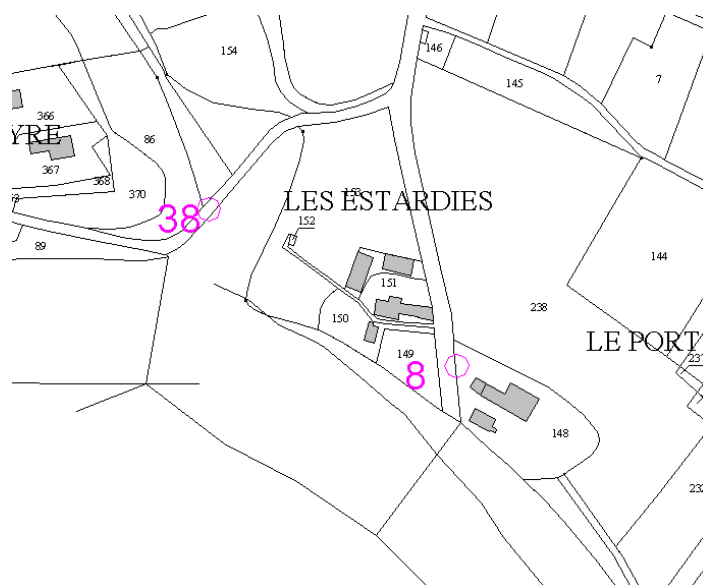
35 et 36



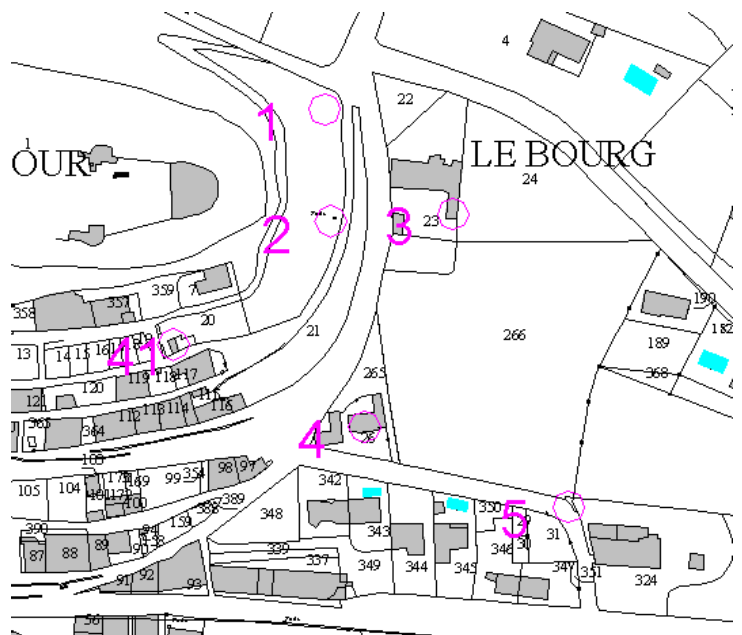
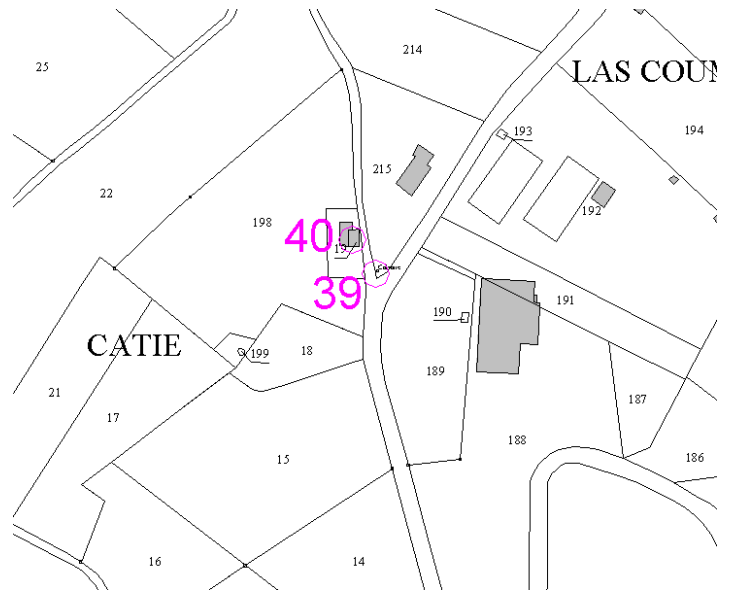
37



38



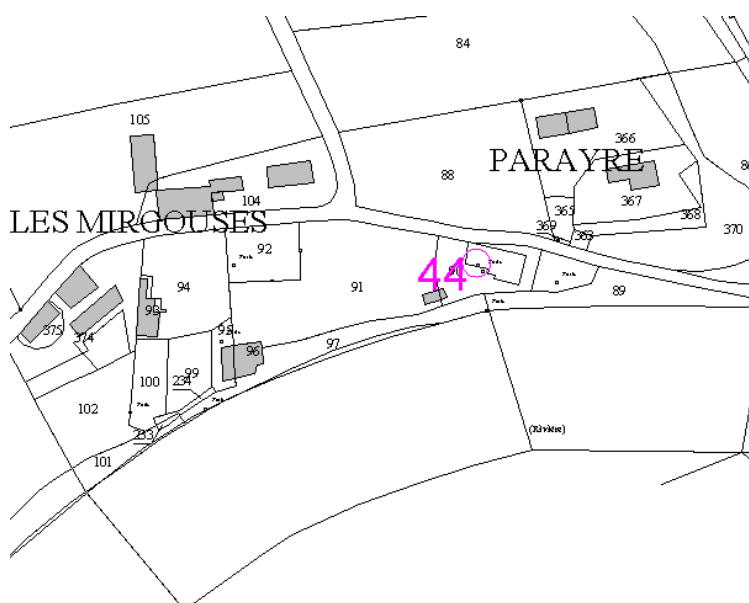
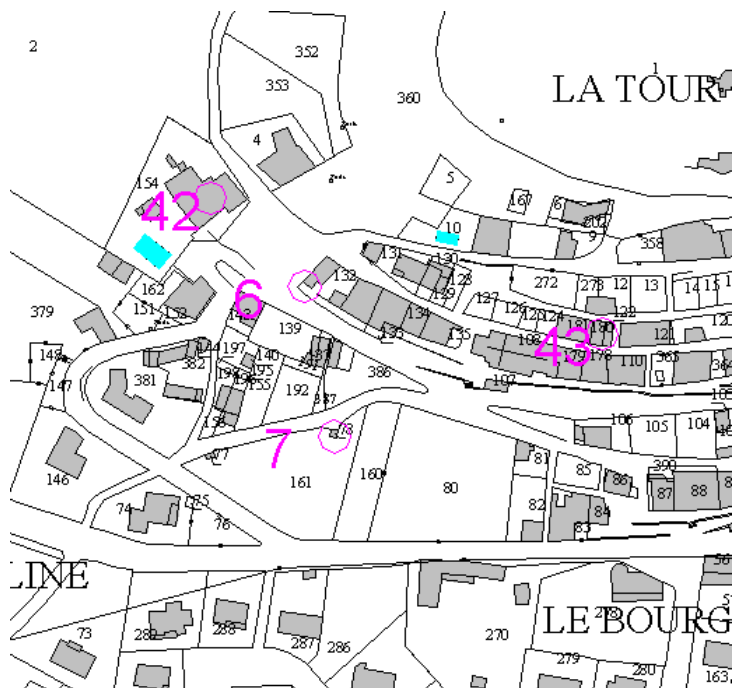
A photograph of a two-story building with a red-tiled roof and a small square window, partially obscured by bare trees. A black metal gate is visible in the foreground.



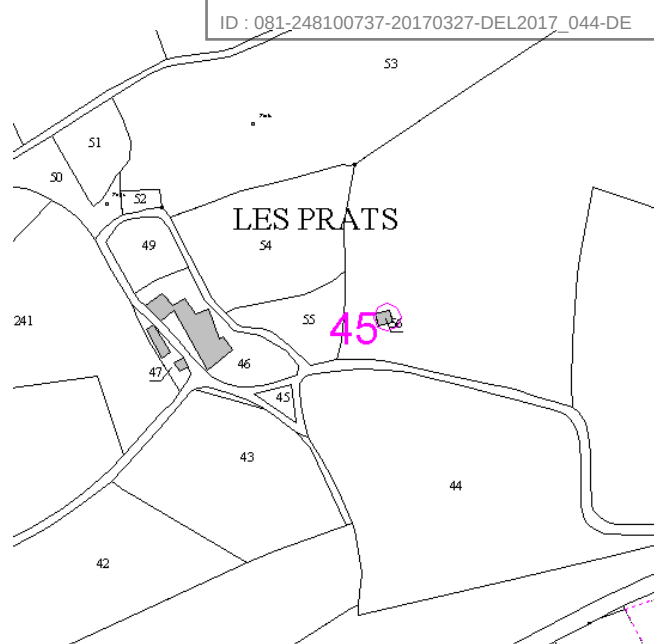
A photograph of a stone building facade. The building has a small arched doorway with a brick surround. Above the doorway is a small circular window. To the right of the doorway is a window with a metal grille. The building is surrounded by greenery and a stone wall in the foreground.

A narrow street in a historic town, showing a half-timbered building with red brick and dark wood framing. A street lamp is visible on the left, and a small courtyard or alleyway leads away from the building.

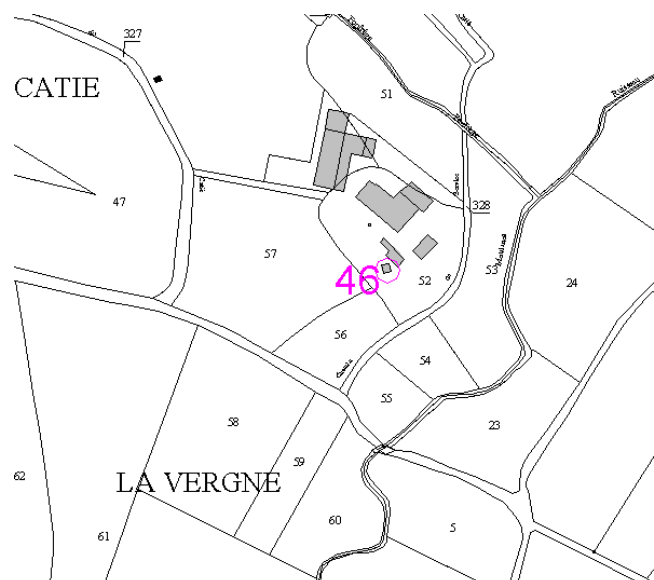
A small, dilapidated stone structure, possibly a shrine or well, stands in a field of tall grass. The structure is made of rough-hewn stones and has a flat, crumbling top. It features a large, rectangular opening in the center, which appears to be a well or a niche. The structure is surrounded by tall, green grass in the foreground and various trees and shrubs in the background. The sky is clear and blue.



45



46



3. LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION POSSIBLES

1 Les Migrouzes

Références cadastrales : AC93

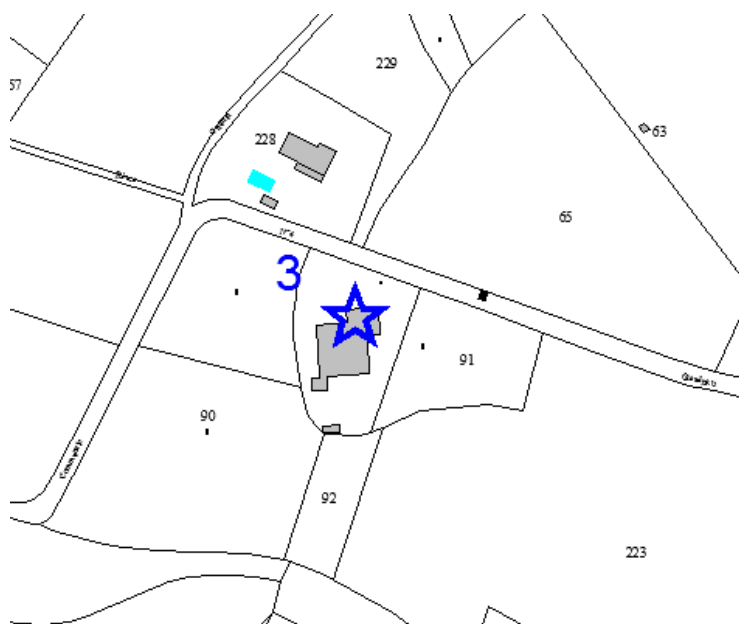
dénomination : grange



2 Les Migrouzes

Références cadastrales : AC 375

dénomination : grange



3 La Ravailhé

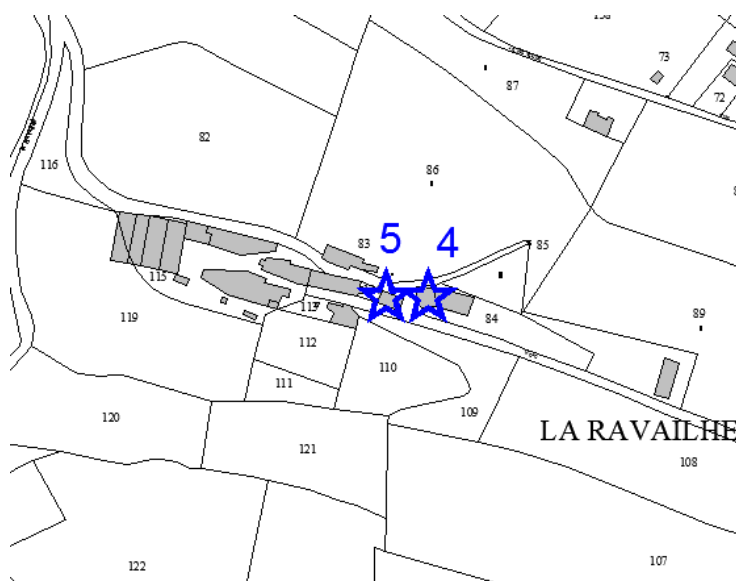
Références cadastrales : AK91

dénomination : grange

4 La Ravailhé

Références cadastrales AK 84

dénomination : grange



5 La Ravailhé

Références cadastrales : AK 114

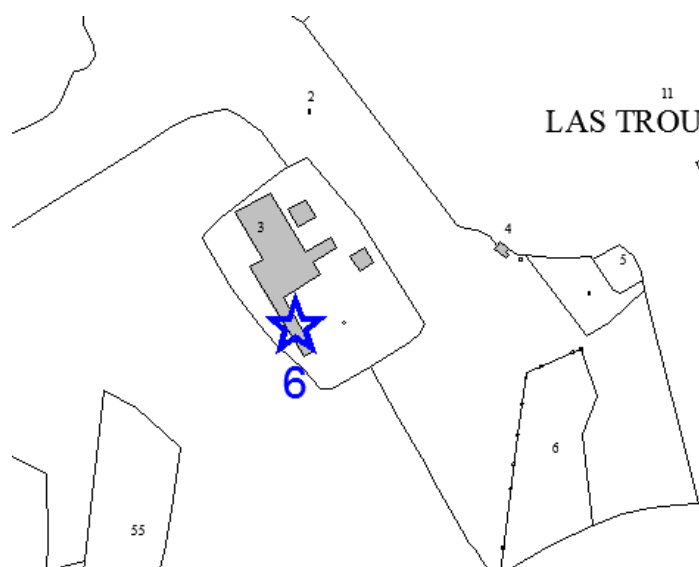
dénomination : grange



6 Las Trouandiès

Références cadastrales : AW 3

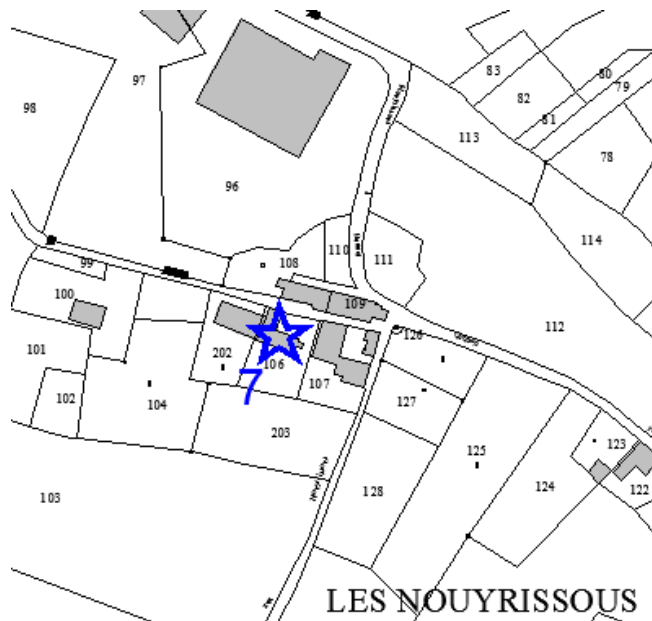
dénomination : grange



7 Les Nouyrissous

Références cadastrales : AX 106

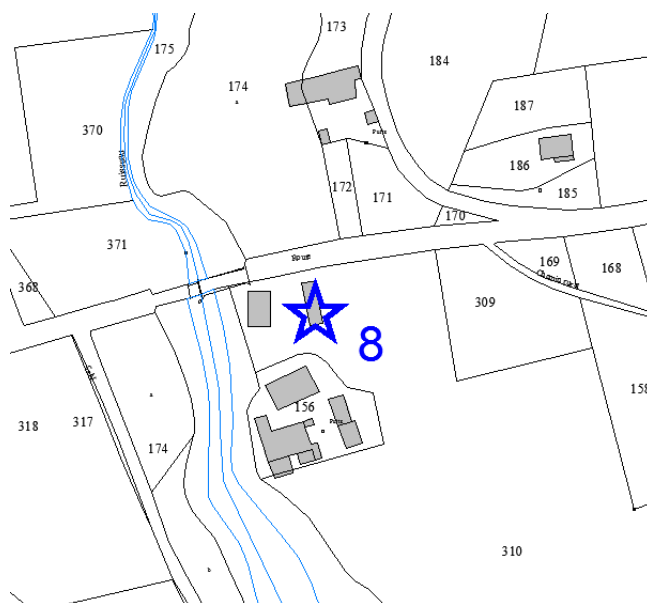
dénomination : grange



8 Carla

Références cadastrales : AD 310

dénomination : ancien séchoir tabac



9 Mas de Cassagnes

Références cadastrales : AH 86

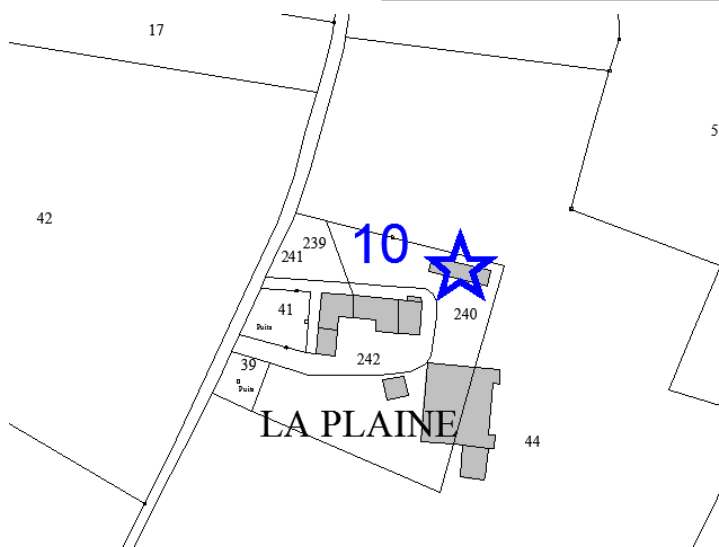
dénomination : grange



10 La Plaine

Références cadastrales : AZ 240

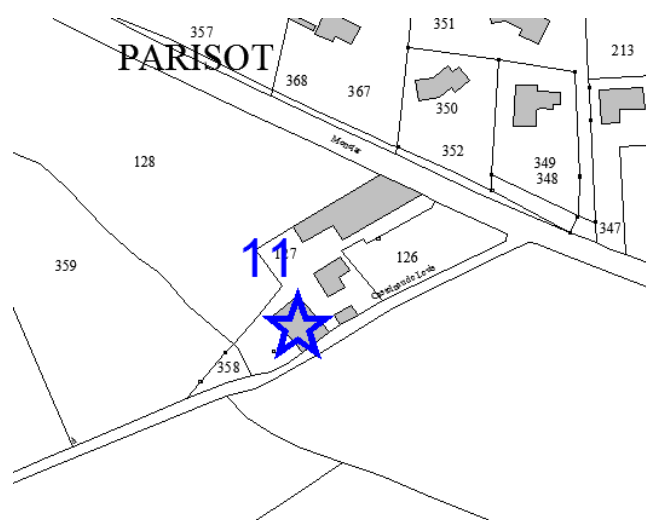
dénomination : grange



11 Parisot

Références cadastrales : AL 127

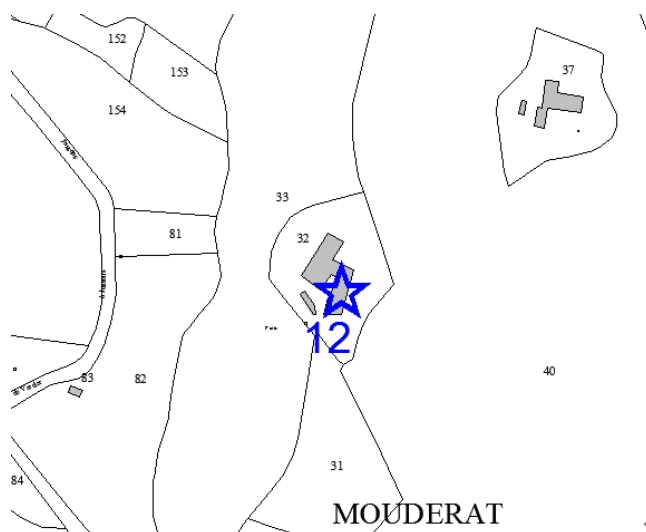
dénomination : grange



12 Mouderat

Références cadastrales : BC 32

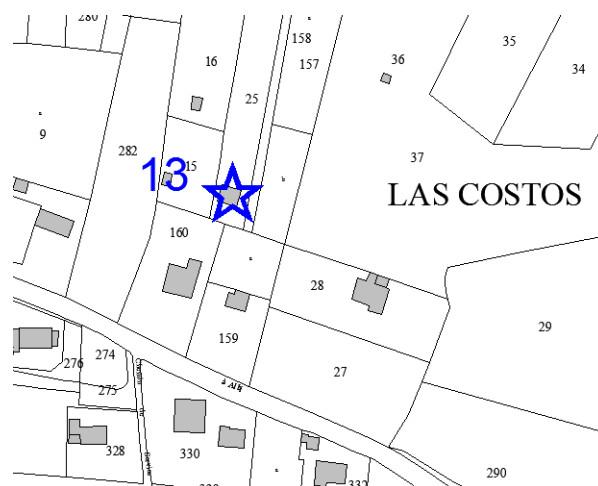
dénomination : grange



13 Las Costos

Références cadastrales : AY 25

Dénomination : grange



4. DIAGNOSTIC AGRICOLE, RURAL ET FONCIER



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

SLO

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_044-DE

Commune de CASTELNAU DE LEVIS (81)

REVISION DU P.O.S. EN PLAN LOCAL D'URBANISME

Diagnostic agricole foncier et rural



Avril 2014

EURL URBA2D

Au capital social de 8000 € RCS Albi 515 193 811 n°TVA FR 32515193811
1, rue de Bezelles ZA de Roumagnac- 81 600 GAILLAC - ☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

1. PREAMBULE

Cette étude est le résultat de l'exploitation des données AGRESTE (Recensement Général Agricole 2010) et d'un inventaire réalisé en janvier 2014 avec les agriculteurs de la commune.

La cartographie a été réalisée par l'exploitation des données du Registre Parcellaire Graphique de 2012. Ce dernier a été actualisé à partir des données collectées avec les agriculteurs.

La méthode de travail a été la suivante :

- recensement des exploitations agricoles qui cultivent ou élèvent sur le territoire,
- réunion d'information avec les agriculteurs sur la procédure d'élaboration du PLU et recueil des données des exploitations, des projets...,
- relance téléphonique pour les exploitants agricoles hors commune,
- visite sur place pour les exploitants agricoles de la commune qui ne se sont pas déplacés,
- vérification des données avec les élus agriculteurs,
- présentation sous forme de panneaux disponibles en mairie.

Nous avons également consulté la SAFALT afin de connaître les mutations foncières en cours.

2. L'ACTIVITE AGRICOLE COMMUNALE

En 2014, la commune de Castelnau de Lévis compte 25 exploitants agricoles, dont 23 professionnelles et 2 retraités actifs. Parmi les professionnels, il y a 8 doubles actifs sur la commune dont 5 entrepreneurs de travaux agricoles:

	Exploitations dont le siège est sur Castelnau	Exploitations dont le siège est hors commune	total
nombre d'exploitation total	25	28	53
nombre d'exploitation pro	23	23	46
Retraité actif	2	1	3
Double actif	8	2	10
exploitations qui utilisent des bâtiments sur la commune	25	5	30

Notons que 28 exploitations dont le siège est sur une autre commune cultivent ou élèvent sur la commune et 5 d'entre eux utilisent des bâtiments sur Castelnau de Lévis.

Les agriculteurs hors commune sont majoritairement de Labastide de Lévis (6), Sainte Croix (5) et Bernac (3).

La carte des exploitations dont le siège est sur la commune figure en annexe 1 et celles dont le siège est hors commune, en annexe 2.

La localisation des bâtiments qui accueillent des animaux, de stockage, l'habitation de l'exploitant et les tiers, figure sur la carte de synthèse en annexe 9.

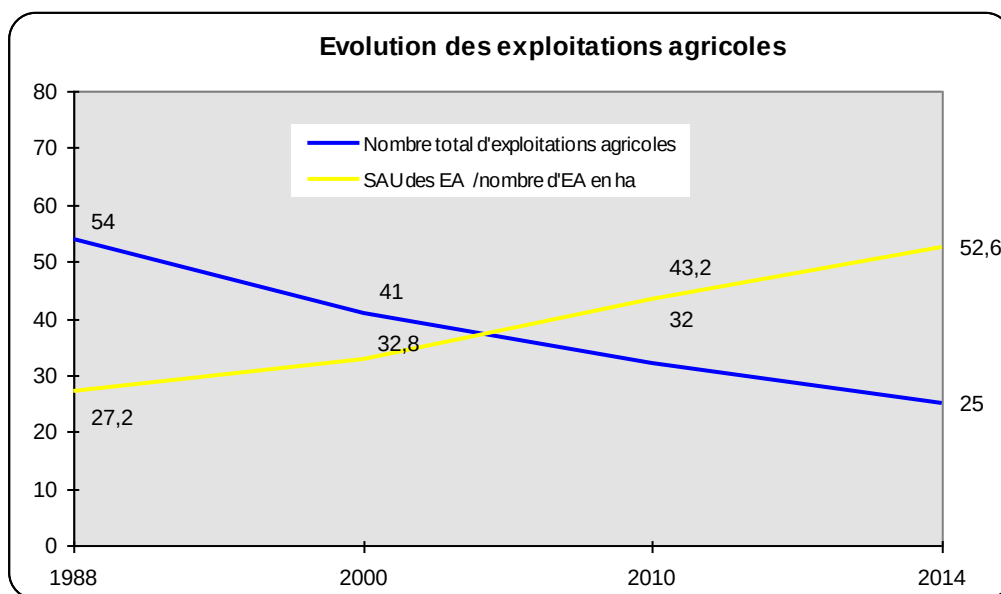
Notons que de nombreuses parcelles (96) sont cultivées sans déclarations PAC ou que certaines sont laissées à l'abandon et qu'elles sont considérées comme potentiel agricole (106 ha).

La carte du statut des exploitations figure en annexe 3.

2.1. TAILLE DES EXPLOITATIONS ET MOYENS DE PRODUCTION

La carte de la taille des exploitations figure en annexe 2.

Nous trouvons dans cette carte les exploitations de moins de 10 ha (maraîchage, élevage de chevaux et les retraités actifs). Les plus grosses structures sont situées sur la partie Nord de la commune.



Le nombre total d'exploitations diminue d'une manière constante depuis 30 ans. La surface moyenne utilisée par exploitation augmente, puisqu'elle est passée de 32 à 52 ha en 14 ans.

En 14 ans la commune a perdu 16 exploitations agricoles soit environ une par an.

On observe ces mêmes tendances sur l'ensemble du secteur et plus largement au niveau national.

La majorité des exploitations sont en individuel :

	Exploitations dont le siège est sur Castelnau	Exploitations dont le siège est hors commune	total
individuel	19	19	38
GAEC	3	2	5
EARL	2	7	9
Autre	1	0	1

Les surfaces en fermage de l'ensemble des exploitations représentent 618 ha soit 41% de la SAU communale.

2.2. REPARTITION DE LA SURFACE EXPLOITEE DES EXPLOITATIONS

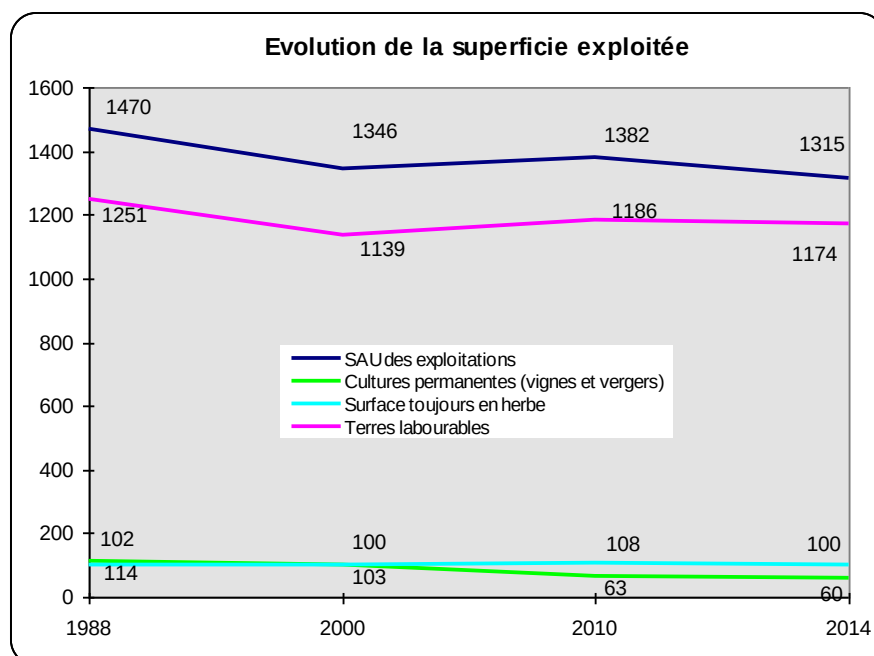
La SAU (surface agricole utile) des exploitations agricoles (EA) dont le siège est sur la commune occupe 74% du territoire et la SAU des exploitations dont le siège est en dehors de la commune occupent 26% de la SAU communale :

	Exploitations dont le siège est sur Castelnau	Exploitations dont le siège est hors commune	total
SAU des EA	1314,9	1951,5	3266,4
SAU des EA sur la commune	1111,4	391,1	1502,5

La surface vouée à l'agriculture est de 1502 ha pour une surface communale de 2142 ha soit 70% du territoire.

La SAU des exploitations dont le siège est sur la commune a tendance à diminuer.

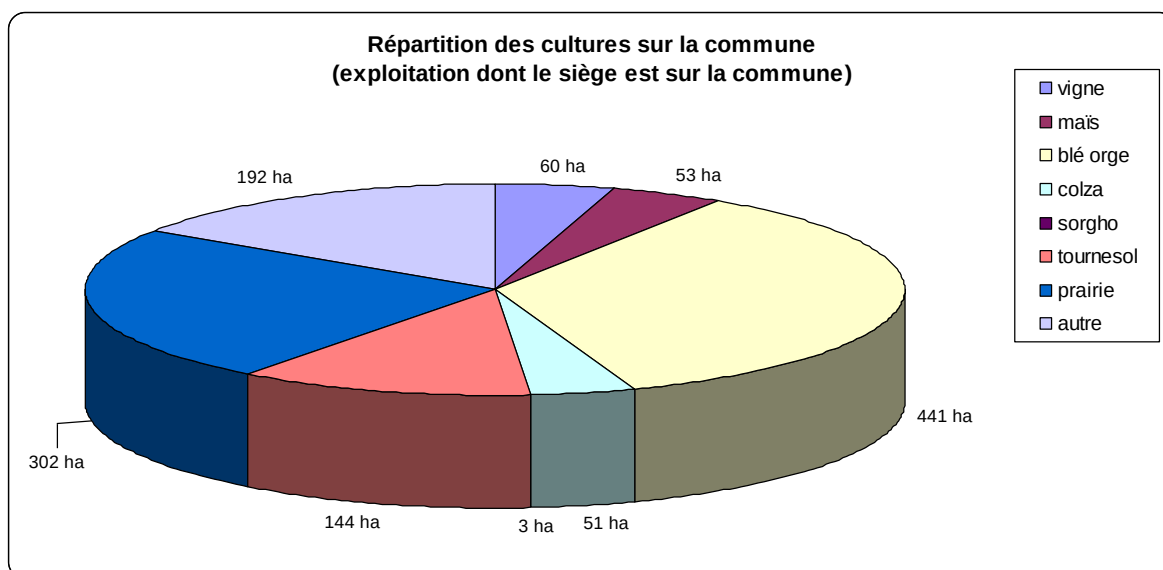
Les surfaces en vignes et vergers sont relativement stables à 60 ha. Les surfaces toujours en herbe également à environ 100 ha.



La carte des cultures majoritaires par îlot de production en annexe 5, nous montre une part importante de céréales à paille. Les surfaces en prairies sont également importantes dans la partie nord de la commune. Les vignes sont plus représentées à l'Ouest de la commune en limite de Bernac et Labastide de Lévis.

Les prairies et les céréales à paille occupent une part importante de l'assolement des exploitations dont le siège est sur la commune.

Les surfaces en vignes sont limitées, mais la zone AOC Gaillac s'étend sur 565 ha (cf carte de synthèse en annexe).



2.3. LES SYSTEMES DE PRODUCTION

On trouve 5 systèmes de production :

- 7 exploitations en polyculture élevage dont 2 avec de la vigne
- 10 exploitations en polyculture
- 4 exploitations en polyculture et vigne
- 2 exploitations spécialisées (canin et équidé)
- 2 Maraîchage et vergers

Notons que 5 bâtiments agricoles sont utilisés par des exploitants hors commune.

6 exploitations sont équipées de dispositifs d'irrigation pour une surface de 166 ha soit 11 % de la SAU communale. Aucun terrain n'est drainé excepté des mouillères.

La carte des zones irrigables figure en annexe 6

2.4. LE CHEPTEL

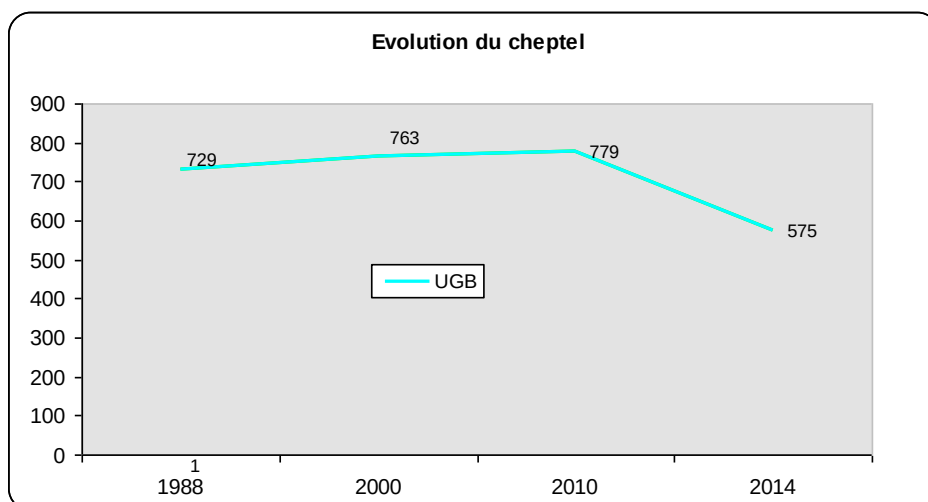
Le Nord de la commune est classée en AOC pour la production du Roquefort, mais aucune exploitation comporte des ovins lait. La zone AOC roquefort s'étend sur 457 ha (cf carte de synthèse en annexe). Une seule exploitation comporte des ovins viande sur la commune.

	Nombre d'ateliers
Vaches laitières	2
Vaches allaitante	5
Ovins viande	1

Notons également la présence d'un élevage canin et de 2 activités équestre.

Le nombre d'UGB (Unité Gros Bétail) est en baisse.

2 sites d'exploitation bénéficient du régime des installations classées (règle de réciprocité = 100 m). Il s'agit d'un élevage bovin allaitant au nord de la commune et d'un élevage canin à l'Ouest de la commune.



Les autres sont soumis au règlement sanitaire départemental (règle de réciprocité = 50 m).

Notons qu'un agriculteur concerné par la mise aux normes de son exploitation connaît des problèmes du fait de la proximité de tiers, pour la mise en place de récupération des lisiers.

La carte de localisation des zones d'épandage figure en annexe 7.

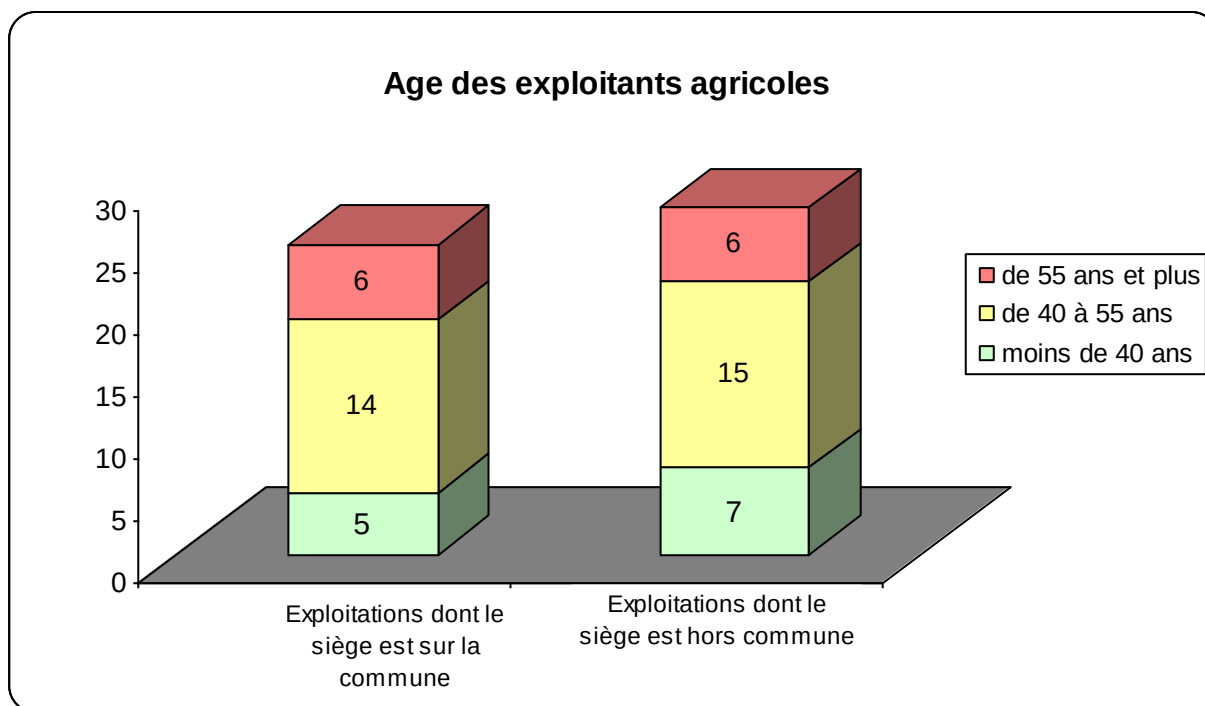
Certaines parcelles sont proches du village et les zones de contact avec l'habitat sont importantes.

Ces périmètres sanitaires de 100 mètres s'appliquent dans la plupart des épandages courants. Ils peuvent être réduits en fonction de la nature des effluents et de méthode d'épandage.

	DISTANCE MINIMALE	DÉLAI MAXIMAL d'enfouissement après épandage sur terres nues
Compost	10 mètres	Enfouissement non imposé
Lisiers et purins, lorsqu'un dispositif permettant l'injection directe dans le sol est utilisé.	15 mètres	Immédiat
Fumiers bovins et porcins compacts non susceptibles d'écoulement, après un stockage d'au minimum deux mois ; Effluents, après un traitement atténuant les odeurs.	50 mètres	24 heures
Autres fumiers de bovins et porcins ; Fumiers de volailles, après un stockage d'au minimum deux mois ; Fientes à plus de 65 % de matière sèche ; Lisiers et purins, lorsqu'un dispositif permettant un épandage au plus près de la surface du sol du type pendillards est utilisé ; Eaux blanches et vertes non mélangées avec d'autres effluents.	50 mètres	12 heures
Autres cas.	100 mètres	24 heures

2.5. AGE DES EXPLOITANTS ET CO-EXPLOITANTS

La répartition de l'âge des exploitants est similaire entre les exploitations dont le siège est sur la commune et les autres.



En 2014, la part des plus de 55 ans est assez faible (20%).

La tranche des 40-55 ans représente plus de la moitié des chefs d'exploitation.

La succession des exploitations dont le chef d'exploitation à plus de 55 ans, au nombre de 6 sur Castelnau de Lévis, est plutôt encourageant.

En effet, seulement 2 exploitations sont sans succession, et une seule à une succession incertaine. Les 3 autres ont une succession assurée.

Les exploitations susceptibles de disparaître d'ici 5 à 10 ans représentent 12% du nombre d'exploitation et une mobilité foncière de 79 ha seulement soit 5% de la SAU communale.

La carte de localisation de l'âge des exploitants et de leur succession figure en annexe 8.

Concernant le devenir des terrains concernés par l'absence de succession, la SAFALT indique que les agriculteurs eux même sont souvent à l'origine de l'agrandissement des exploitations au détriment d'une installation, et que parfois, les parcelles sont conservées pour des raisons de spéculation foncière ou de désir de maîtriser le foncier autour de l'habitation...

La SAFALT ne peut agir que si elle est soutenue par les communes et aidée à la connaissance en amont des ventes. La SAFALT peut également être sollicité par les communes en matière de besoins en foncier pour le développement urbain afin d'avoir une politique d'aménagement foncier cohérente.

2.6. LES PROJETS

Sur les 53 exploitations recensées 14 projets ont été identifiés, signe que le contexte agricole est encore fort.

- 1 bâtiment d'élevage à Bonnet
- 1 mise aux normes à Pradelles
- 1 extension d'un stockage à Bel air
- 5 créations d'un stockage à La Clarié, La Rivière, La Ravailhé, La Mailhourie et Signals
- 1 élevage plein air à La Plaine
- 1 serre et élevage plein air au sud du village
- 1 box et manège
- 3 logements agriculteurs La Ravailhé, La Turquie, Les Grèzes

Les projets figurent sur la carte de synthèse en annexe 9.

Concernant les logements des agriculteurs, ceux-ci doivent être nécessaires à l'exploitation agricole, il convient donc de rappeler que la nature de l'activité agricole est prépondérante ainsi que la distance des bâtiments de l'exploitation.

2.7. LES ENJEUX AGRICOLES

Dans le cadre de la révision du POS en PLU, il est indispensable de :

■ Prendre en compte :

- les règles de réciprocité afin de ne pas bloquer les exploitations d'élevage;
- les projets agricoles afin de développer les structures agricoles;
- les zones d'épandage afin de limiter les conflits de voisinage;

■ Protéger :

- les terres de la plaine alluviale (irrigable) propice au développement du maraîchage et des vergers;
- les terres irriguées afin de permettre la diversification des productions végétales;
- les zones AOC sur les coteaux en limitant l'urbanisation.

■ Limiter l'urbanisation en dehors du village afin de préserver les terres cultivées et prendre en compte une desserte routière souvent inadaptée;

■ Permettre une évolution du bâti (changement de destination) en dehors des périmètres de réciprocité agricole.

Nous n'avons relevé aucune problématique de déplacement des engins agricoles sur le territoire, néanmoins, nous avons pu constater des voies secondaires de faible gabarit qui peu poser ponctuellement des soucis de croisement de véhicules.

Aucun problème significatif de nuisance vis-à-vis des épandages n'a été relevé.

Les interrogations des agriculteurs sont liées à l'évolution réglementaire notamment en matière de protection de l'environnement et à l'évolution urbaine, qui se rapproche des exploitations (Sud du village et secteur des Pradelles en particulier).

3. LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Exploitations dont le siège est sur la commune

ANNEXE 2 : Exploitations dont le siège est en dehors de la commune

ANNEXE 3 : Statut des exploitants

ANNEXE 4 : Taille des exploitations

ANNEXE 5 : Cultures majoritaires par îlot

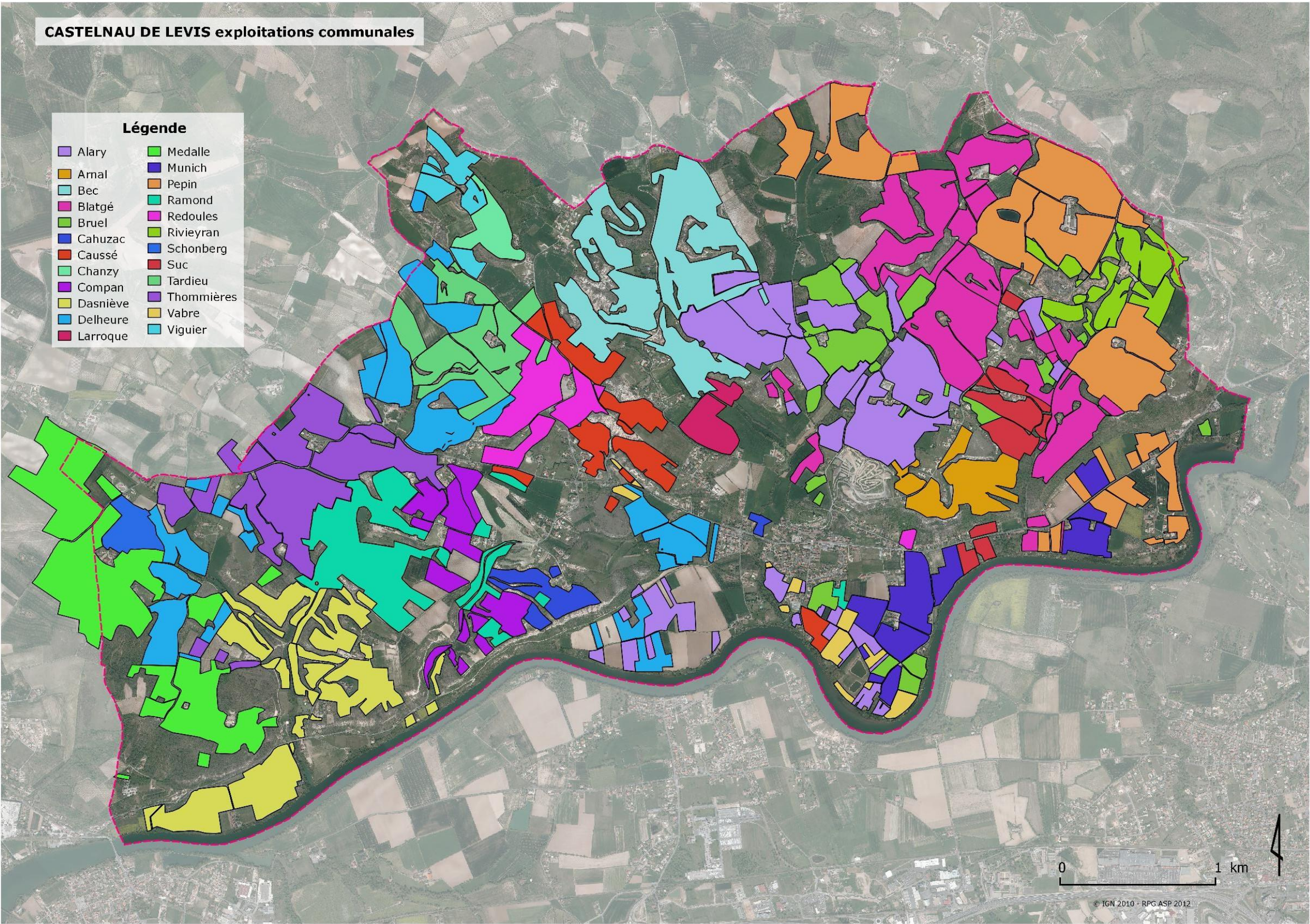
ANNEXE 6 : Surfaces irrigables

ANNEXE 7 : Zones d'épandage

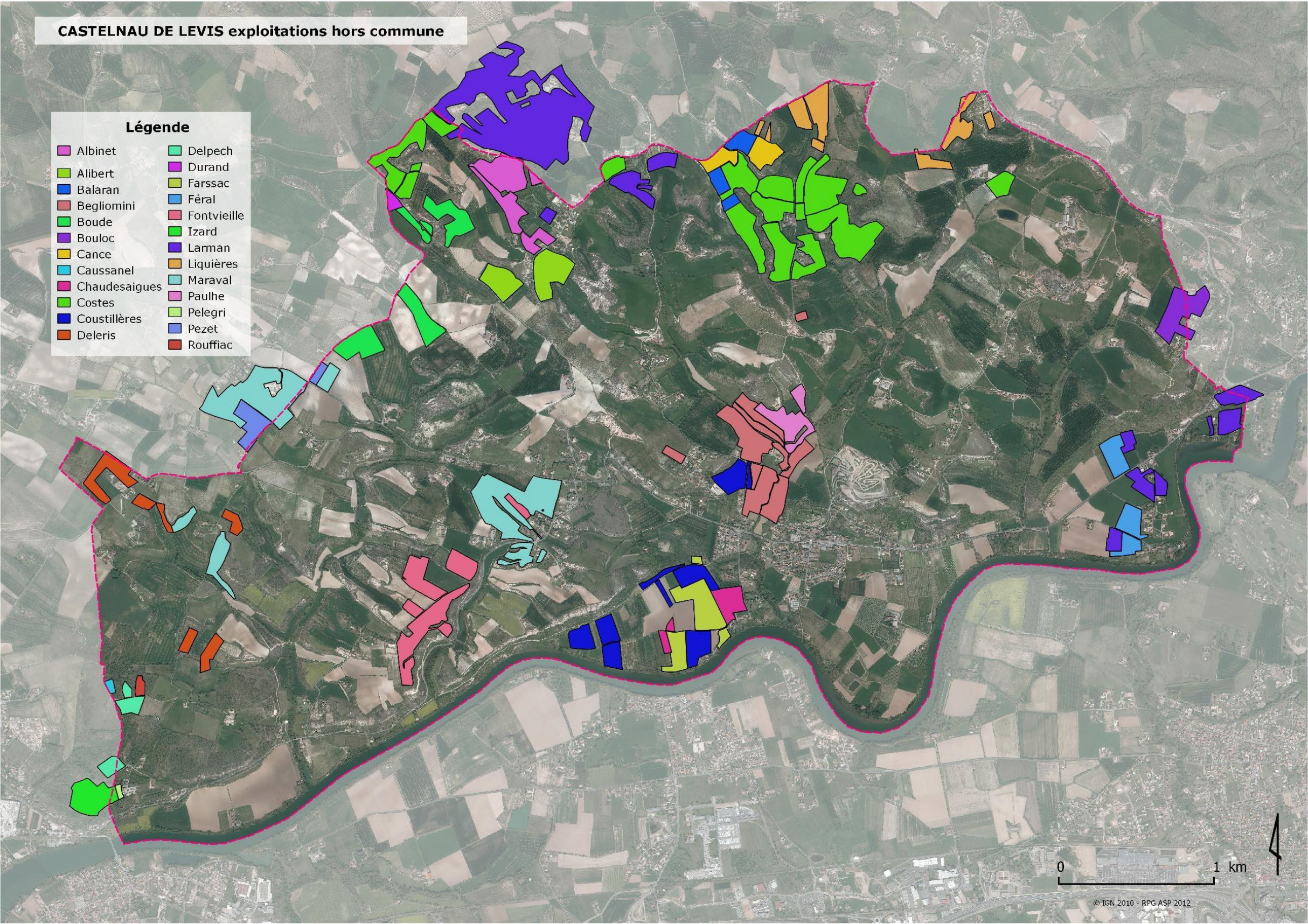
ANNEXE 8 : Age et succession des exploitations

ANNEXE 9 : Carte de synthèse agricole

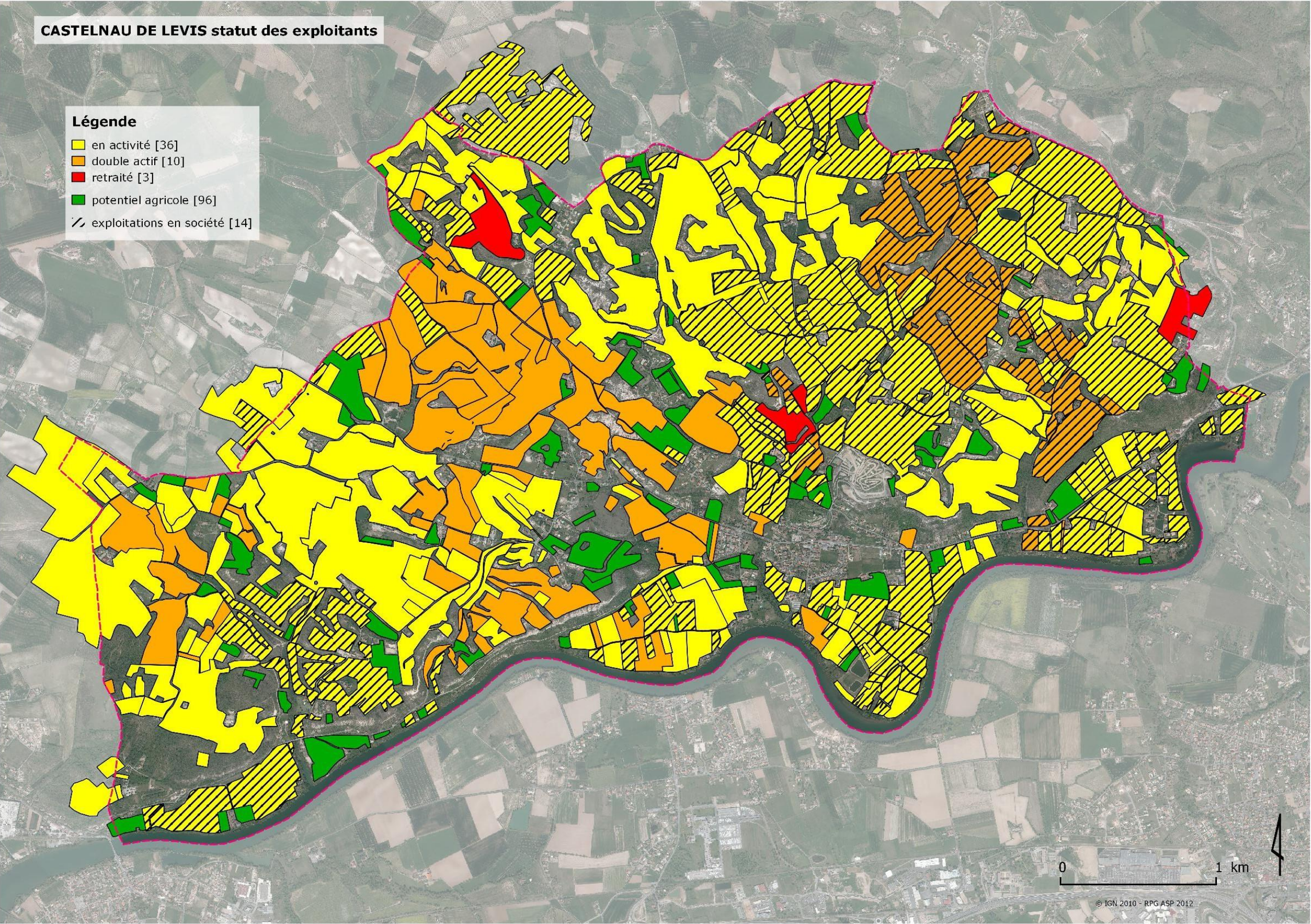
ANNEXE 1 : Exploitations dont le siège est sur la commune



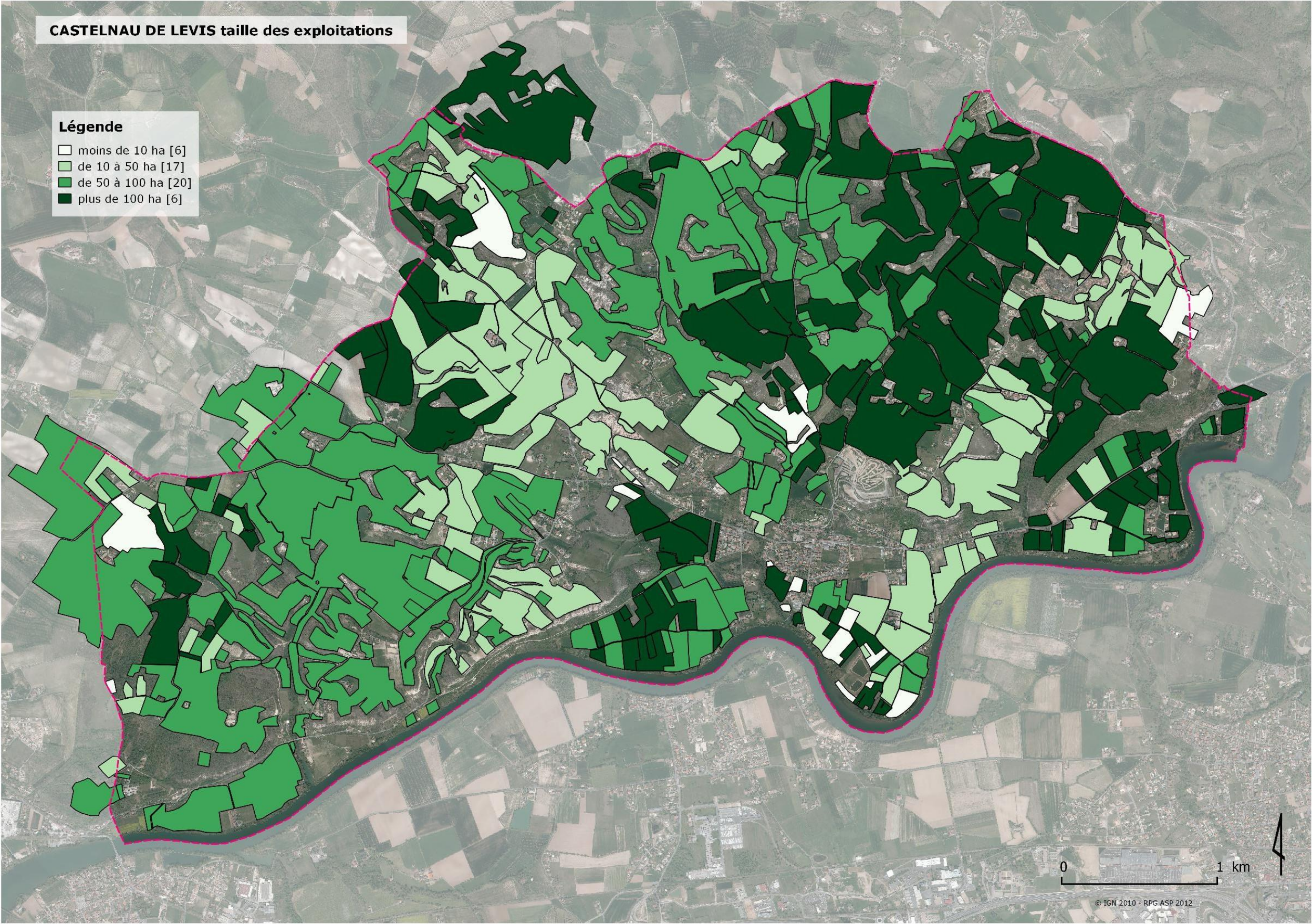
ANNEXE 2 : Exploitations dont le siège est en dehors de la commune



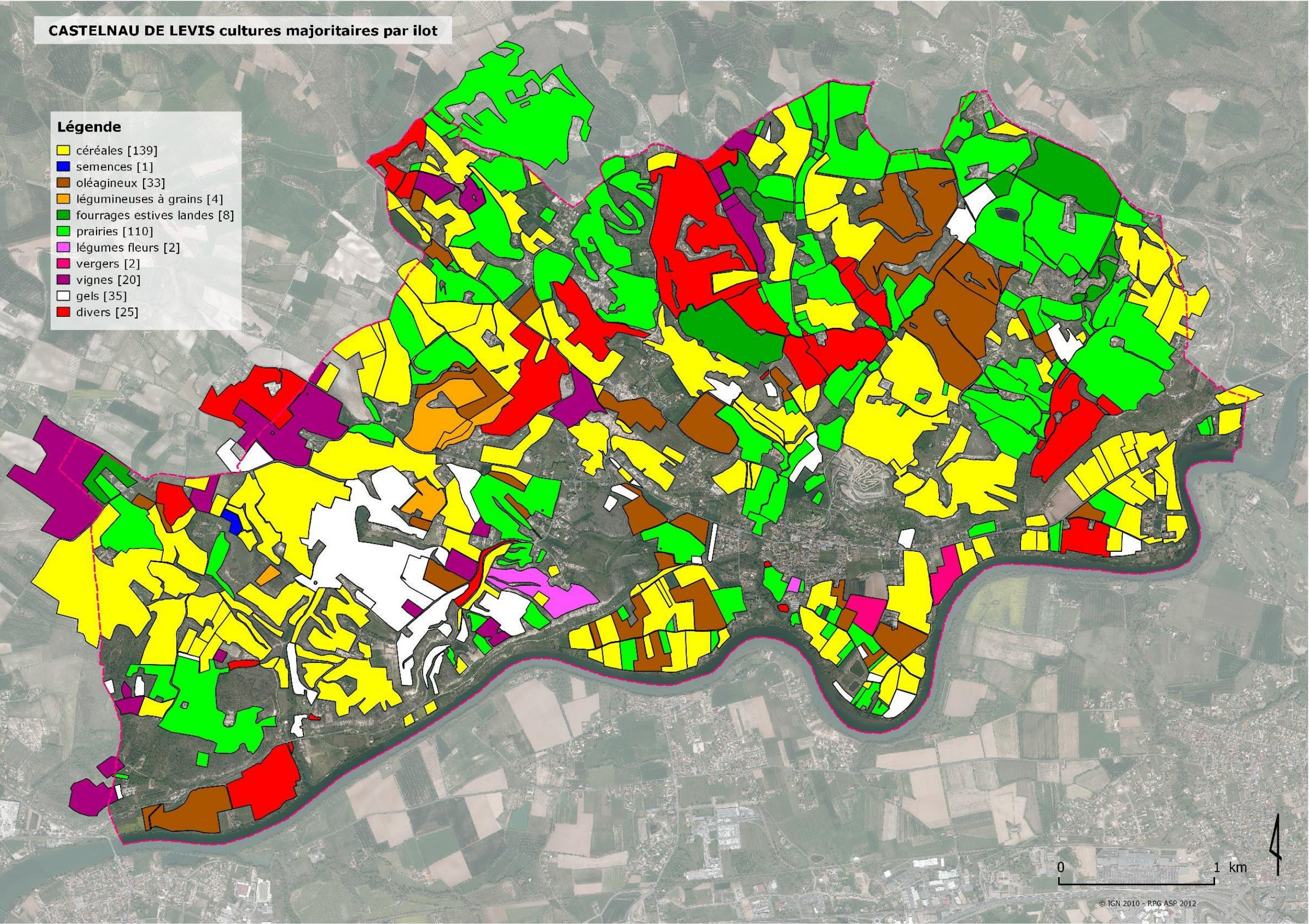
ANNEXE 3 : Statut des exploitants



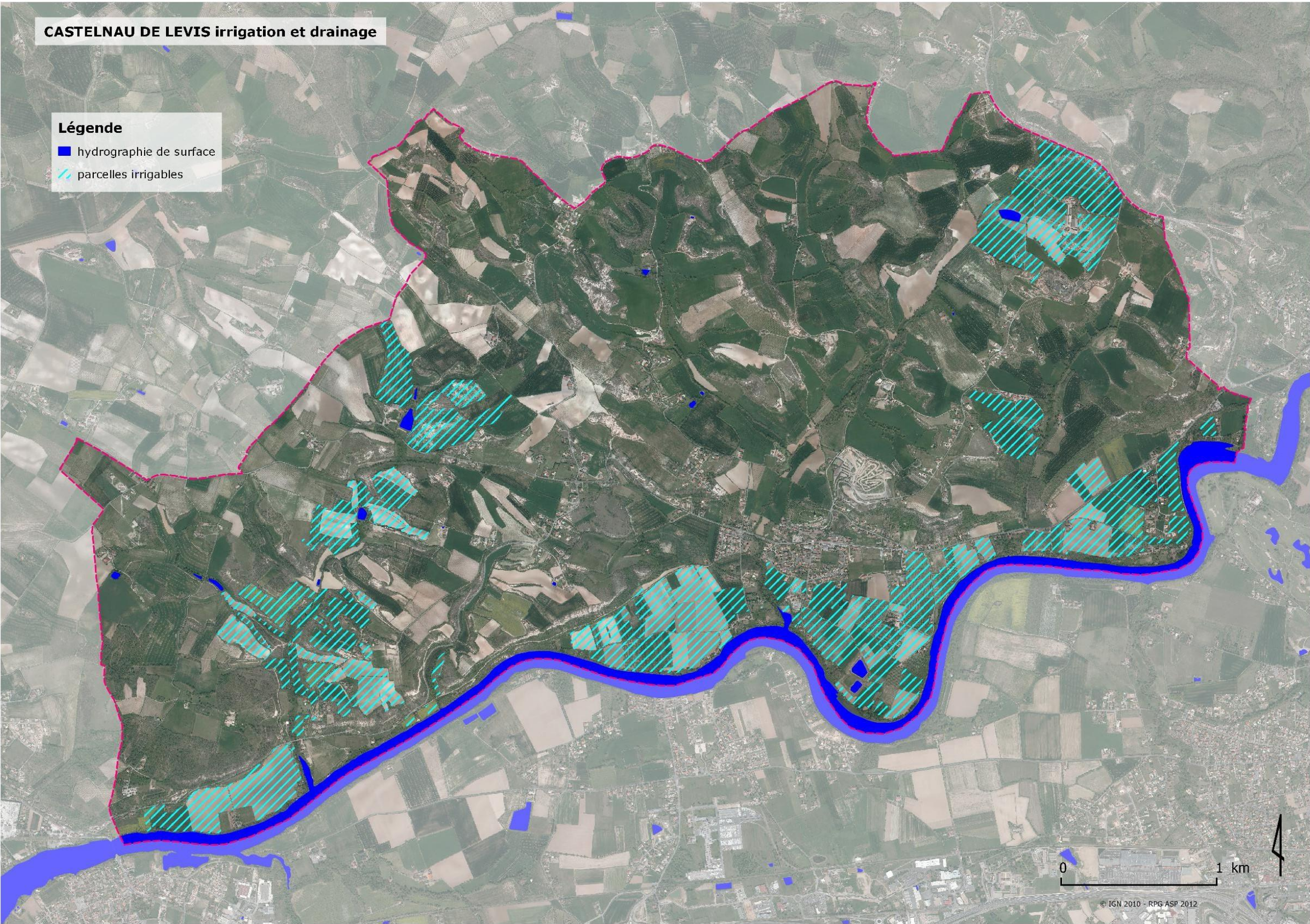
ANNEXE 4 : Taille des exploitations



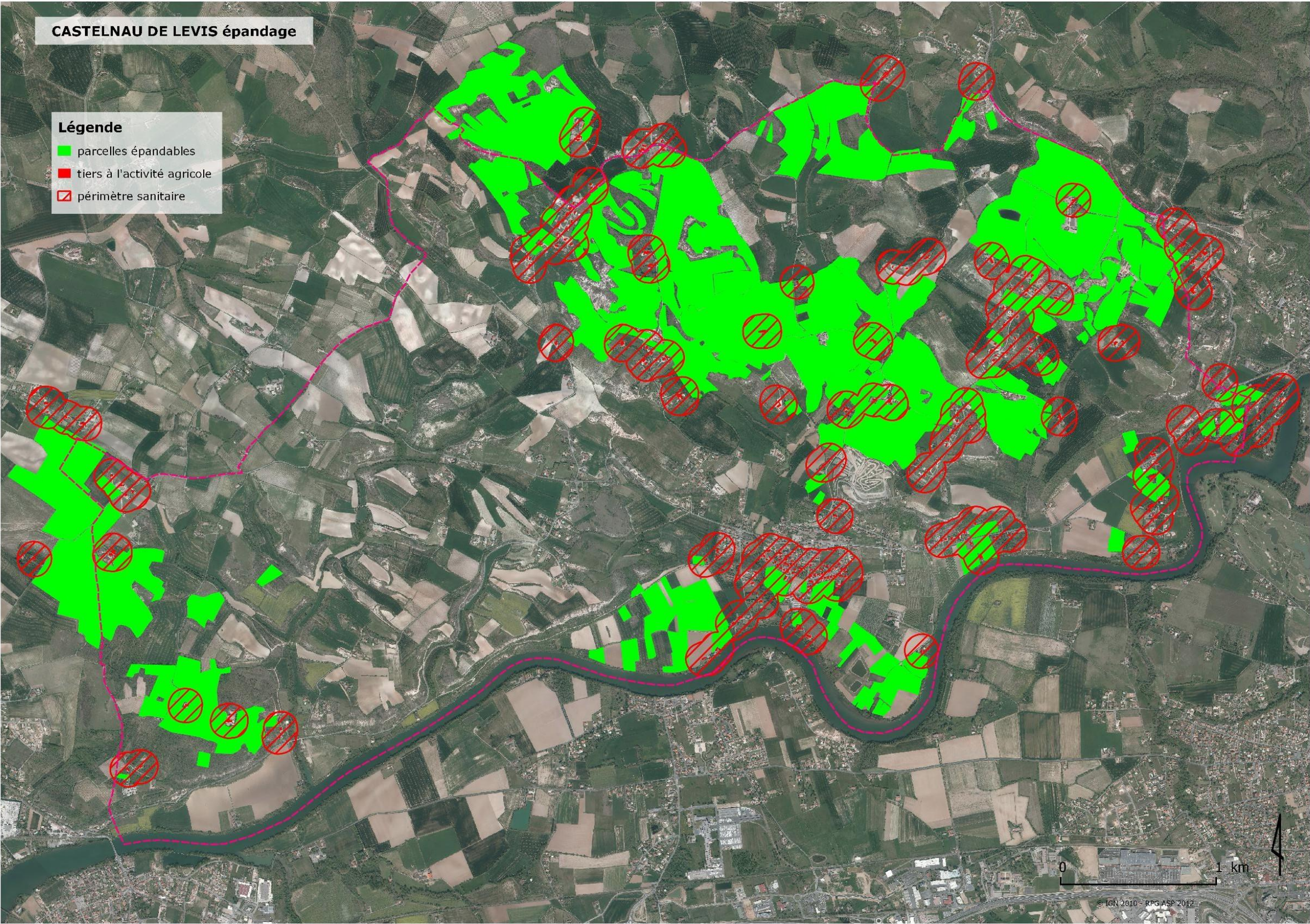
ANNEXE 5 : Cultures majoritaires par îlot



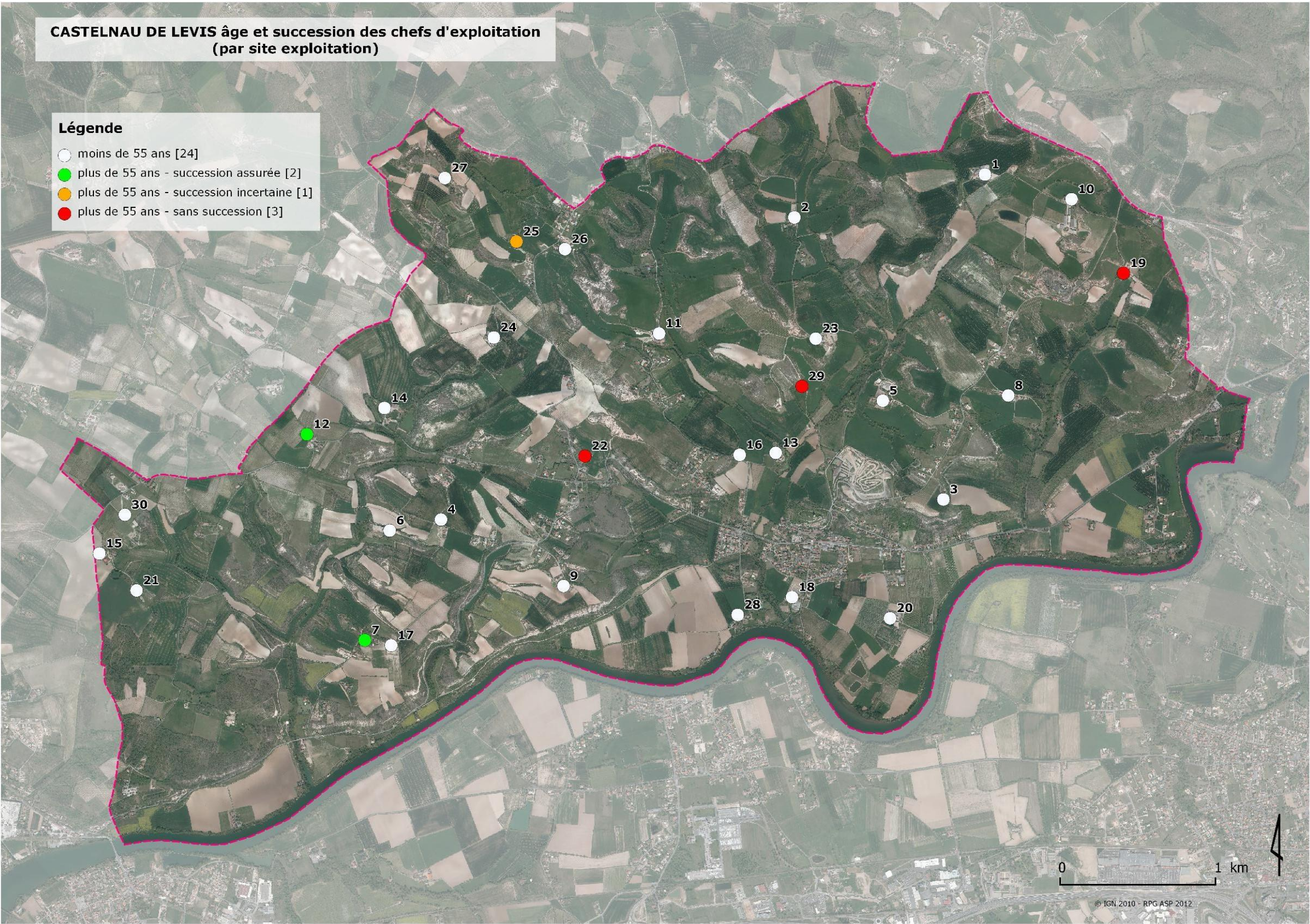
ANNEXE 6 : Surfaces irrigables



ANNEXE 7 : Zones d'épandage



ANNEXE 8 : Age et succession des exploitations



ANNEXE 9 : Carte de synthèse agricole

**REVISION DU P.O.S. EN
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
CASTELNAU DE LEVIS**

Carte de synthèse agricole

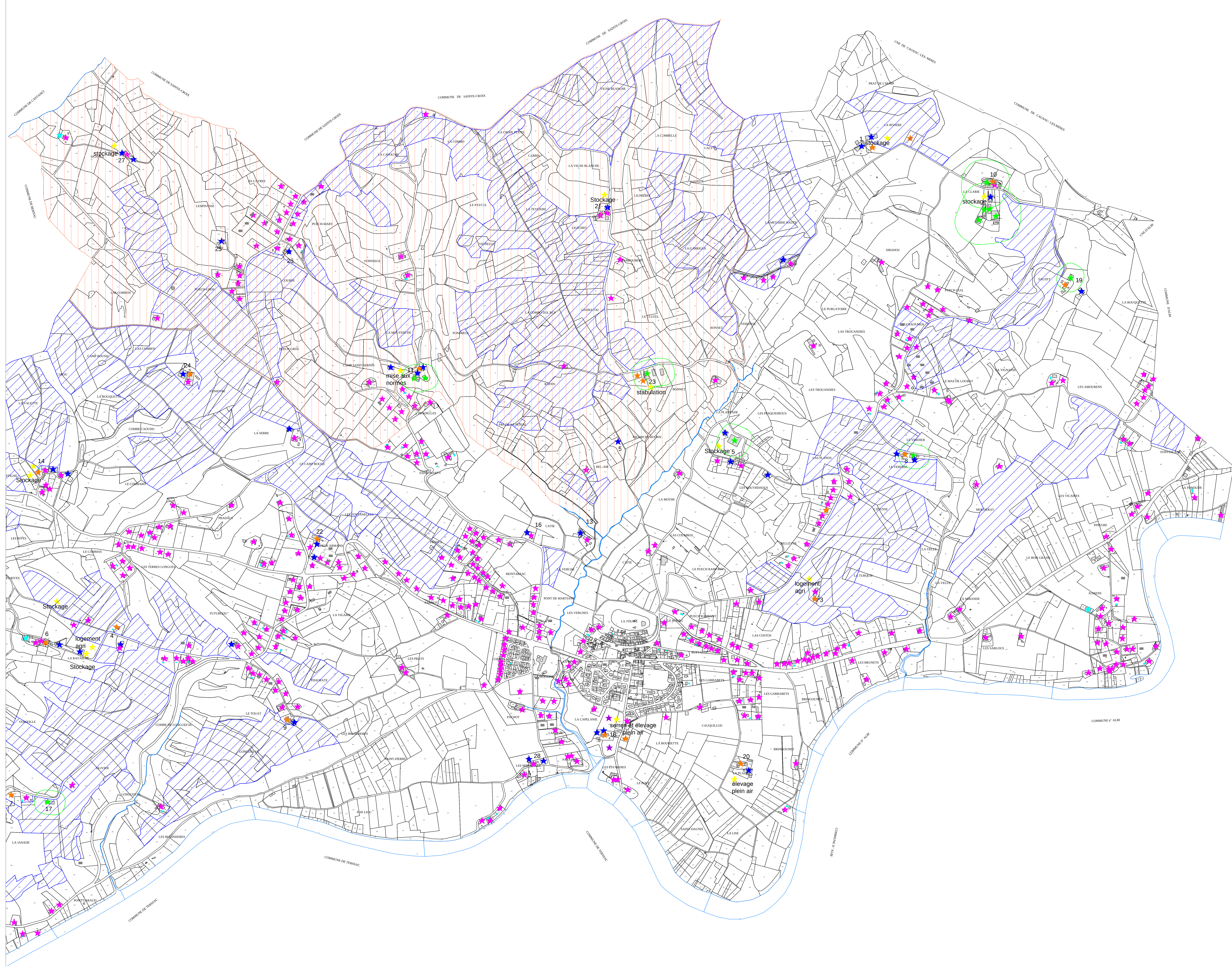
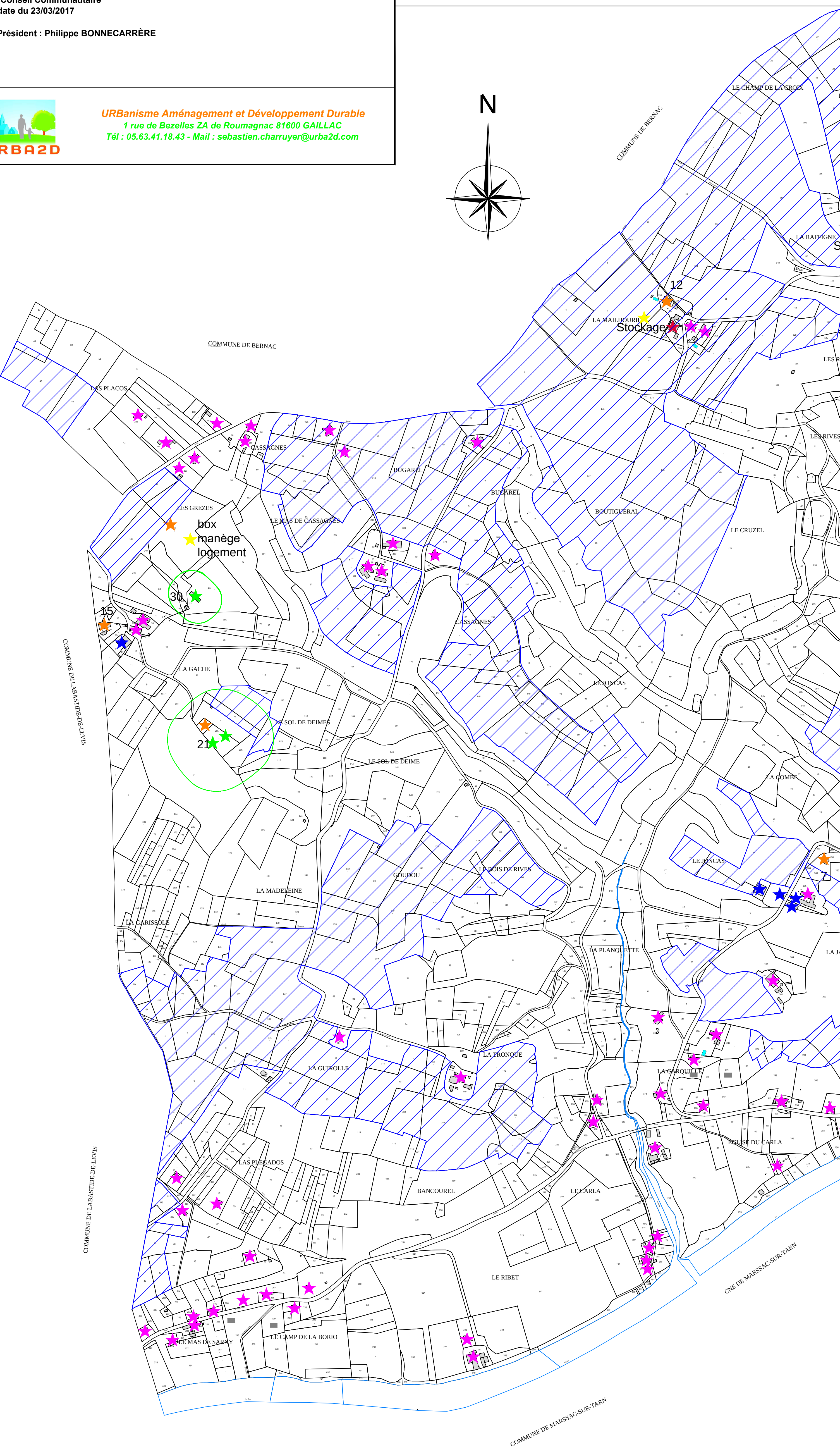
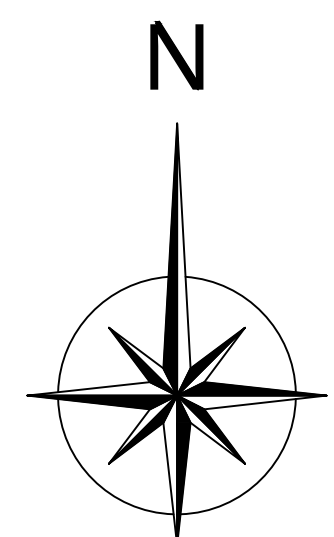
Planche	Echelle : 1/5000
----------------	-------------------------

Approuvé par délibération
Conseil Communautaire
date du 23/03/2017

Président : Philippe BONNECARRÈRE



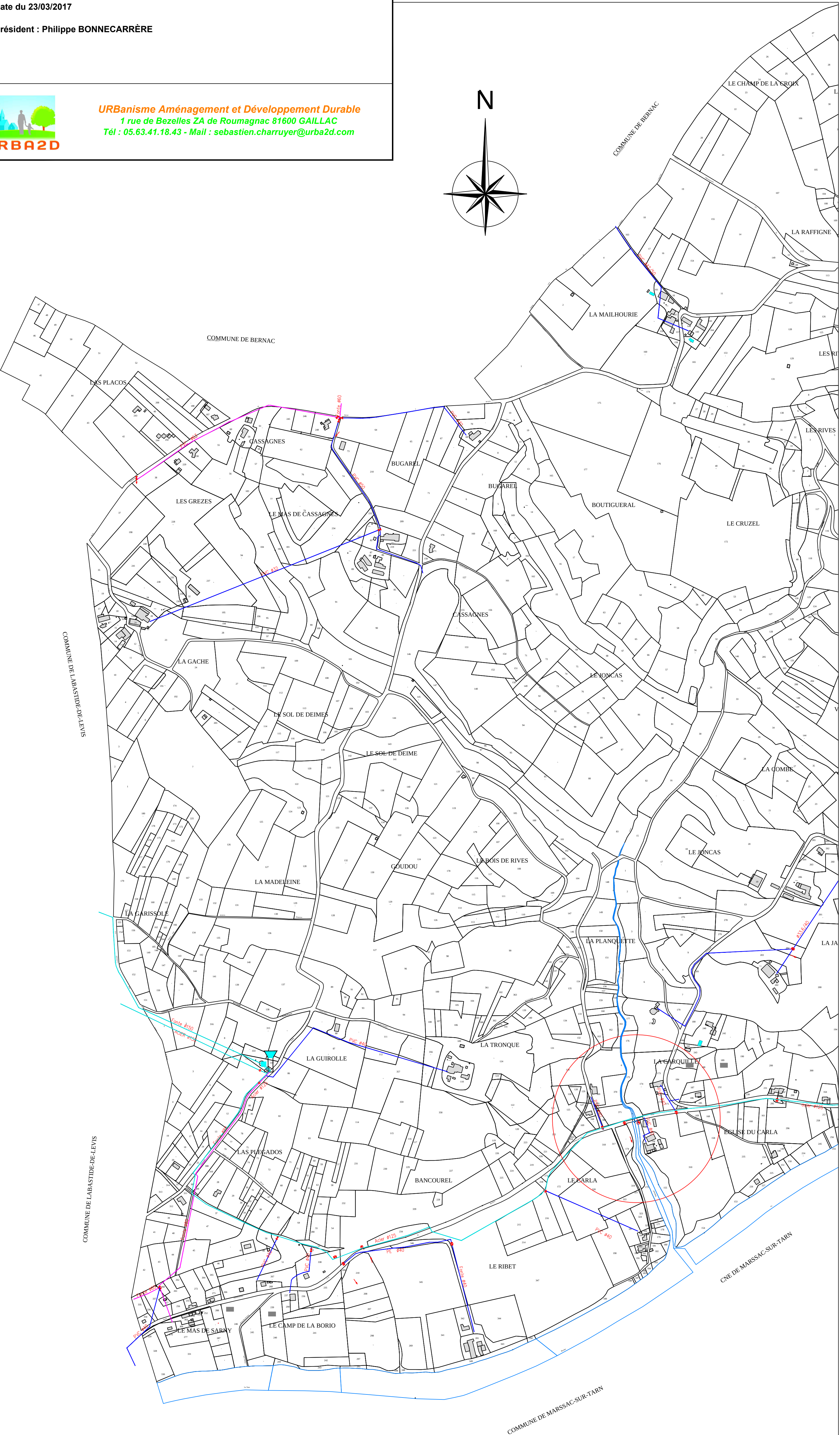
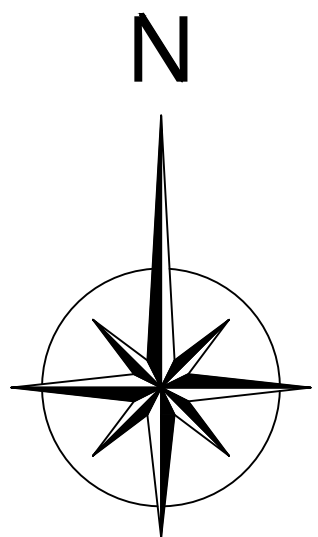
URBanisme Aménagement et Développement Durable
1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac 81600 GAILLAC
Tél : 05.63.41.18.43 - Mail : sebastien.charruyer@urba2d.com



5. CARTE DE SYNTHÈSE DES RESEAUX ET DES CONTRAINTES A L'URBANISATION



- Légende
- Réseau AEP de diamètre 250 > Ø ≥ 150 mm
 - Réseau AEP de diamètre 150 > Ø ≥ 80 mm
 - Réseau AEP de diamètre 80 > Ø ≥ 50 mm
 - Réseau AEP de diamètre Ø < 50 mm
 - Réseau AEP de diamètre inconnu
 - Réseau AEP avec un tracé incertain
 - Poteau d'incendie et zone de défense
 - Zone d'assainissement collectif
 - Réseau d'assainissement séparatif
 - Réseau d'assainissement unitaire
 - Réseau de refoulement
 - Réseau pluvial



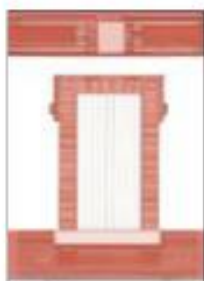
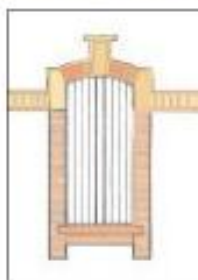
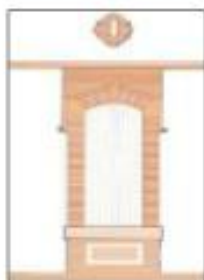
6. NUancier de couleur (palette CAUE81)

Emploi et mise en œuvre de la brique

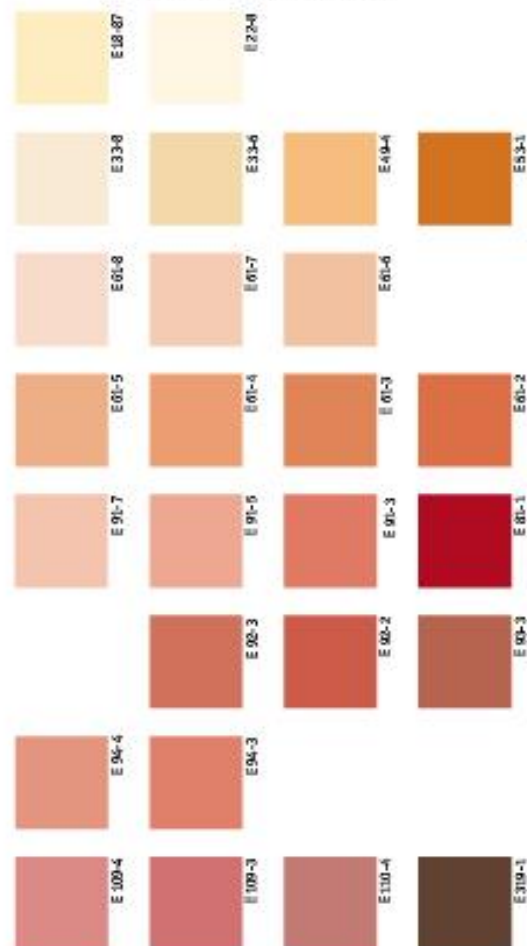
Les murs



Détails
les éléments de modénature



Les nuances existantes



Emploi et mise en œuvre du calcaire

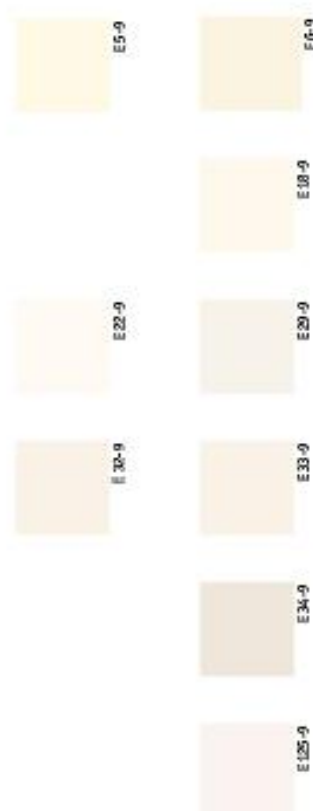
Les murs



Détails



Les nuances existantes





LES OCRES
JAUNES

LES ORANGÉS

LES OCRES
ROUGES

LES ROSÉS

matériaux existants / briques

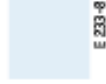
BRIQUE : les Enduits

E 110-4	E 109-4	E 91-4	E 92-3	E 91-3	E 83-1	E 69-4	E 33-6	E 22-8	E 18-7
---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

camaïeux

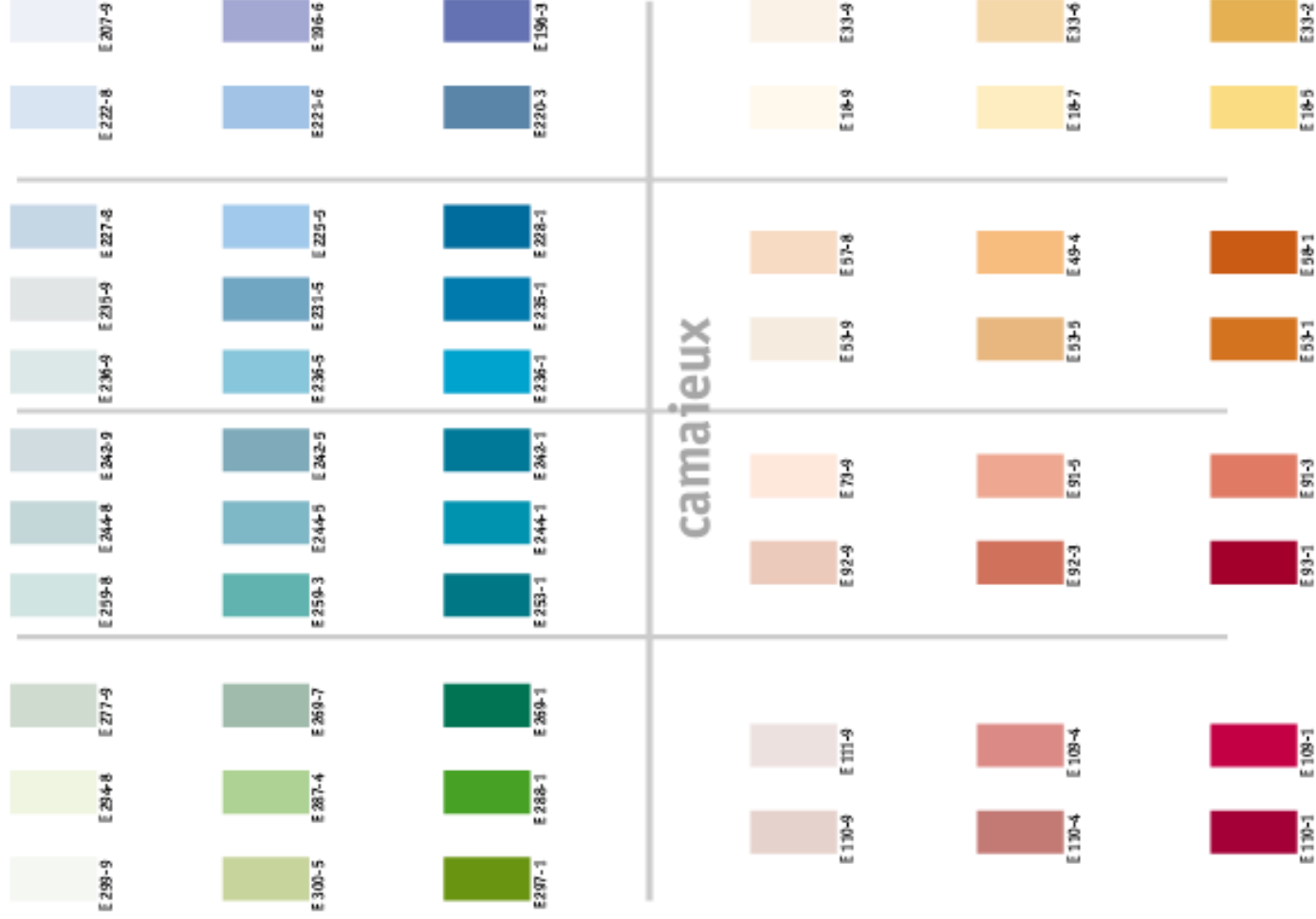
E 110-7	E 109-5	E 91-6	E 92-4	E 91-4	E 83-5	E 69-5	E 33-8	E 22-7	E 18-8
E 110-8	E 109-7	E 91-8	E 92-6	E 91-6	E 83-6	E 69-6	E 33-9	E 22-8	E 18-9
E 110-9	E 109-8	E 91-9	E 92-7	E 91-7	E 83-7	E 69-7	E 33-10	E 22-9	E 18-10
E 110-10	E 109-9	E 91-10	E 92-8	E 91-8	E 83-8	E 69-8	E 33-11	E 22-10	E 18-11
E 110-11	E 109-10	E 91-11	E 92-9	E 91-9	E 83-9	E 69-9	E 33-12	E 22-11	E 18-12
E 110-12	E 109-11	E 91-12	E 92-10	E 91-10	E 83-10	E 69-10	E 33-13	E 22-12	E 18-13
E 110-13	E 109-12	E 91-13	E 92-11	E 91-11	E 83-11	E 69-11	E 33-14	E 22-13	E 18-14
E 110-14	E 109-13	E 91-14	E 92-12	E 91-12	E 83-12	E 69-12	E 33-15	E 22-14	E 18-15
E 110-15	E 109-14	E 91-15	E 92-13	E 91-13	E 83-13	E 69-13	E 33-16	E 22-15	E 18-16
E 110-16	E 109-15	E 91-16	E 92-14	E 91-14	E 83-14	E 69-14	E 33-17	E 22-16	E 18-17
E 110-17	E 109-16	E 91-17	E 92-15	E 91-15	E 83-15	E 69-15	E 33-18	E 22-17	E 18-18
E 110-18	E 109-17	E 91-18	E 92-16	E 91-16	E 83-16	E 69-16	E 33-19	E 22-18	E 18-19
E 110-19	E 109-18	E 91-19	E 92-17	E 91-17	E 83-17	E 69-17	E 33-20	E 22-19	E 18-20
E 110-20	E 109-19	E 91-20	E 92-18	E 91-18	E 83-18	E 69-18	E 33-21	E 22-20	E 18-21
E 110-21	E 109-20	E 91-21	E 92-19	E 91-19	E 83-19	E 69-19	E 33-22	E 22-21	E 18-22
E 110-22	E 109-21	E 91-22	E 92-20	E 91-20	E 83-20	E 69-20	E 33-23	E 22-22	E 18-23
E 110-23	E 109-22	E 91-23	E 92-21	E 91-21	E 83-21	E 69-21	E 33-24	E 22-23	E 18-24
E 110-24	E 109-23	E 91-24	E 92-22	E 91-22	E 83-22	E 69-22	E 33-25	E 22-24	E 18-25
E 110-25	E 109-24	E 91-25	E 92-23	E 91-23	E 83-23	E 69-23	E 33-26	E 22-25	E 18-26
E 110-26	E 109-25	E 91-26	E 92-24	E 91-24	E 83-24	E 69-24	E 33-27	E 22-26	E 18-27
E 110-27	E 109-26	E 91-27	E 92-25	E 91-25	E 83-25	E 69-25	E 33-28	E 22-27	E 18-28
E 110-28	E 109-27	E 91-28	E 92-26	E 91-26	E 83-26	E 69-26	E 33-29	E 22-28	E 18-29
E 110-29	E 109-28	E 91-29	E 92-27	E 91-27	E 83-27	E 69-27	E 33-30	E 22-29	E 18-30
E 110-30	E 109-29	E 91-30	E 92-28	E 91-28	E 83-28	E 69-28	E 33-31	E 22-30	E 18-31
E 110-31	E 109-30	E 91-31	E 92-29	E 91-29	E 83-29	E 69-29	E 33-32	E 22-31	E 18-32
E 110-32	E 109-31	E 91-32	E 92-30	E 91-30	E 83-30	E 69-30	E 33-33	E 22-32	E 18-33
E 110-33	E 109-32	E 91-33	E 92-31	E 91-31	E 83-31	E 69-31	E 33-34	E 22-33	E 18-34
E 110-34	E 109-33	E 91-34	E 92-32	E 91-32	E 83-32	E 69-32	E 33-35	E 22-34	E 18-35
E 110-35	E 109-34	E 91-35	E 92-33	E 91-33	E 83-33	E 69-33	E 33-36	E 22-35	E 18-36
E 110-36	E 109-35	E 91-36	E 92-34	E 91-34	E 83-34	E 69-34	E 33-37	E 22-36	E 18-37
E 110-37	E 109-36	E 91-37	E 92-35	E 91-35	E 83-35	E 69-35	E 33-38	E 22-37	E 18-38
E 110-38	E 109-37	E 91-38	E 92-36	E 91-36	E 83-36	E 69-36	E 33-39	E 22-38	E 18-39
E 110-39	E 109-38	E 91-39	E 92-37	E 91-37	E 83-37	E 69-37	E 33-40	E 22-39	E 18-40
E 110-40	E 109-39	E 91-40	E 92-38	E 91-38	E 83-38	E 69-38	E 33-41	E 22-40	E 18-41
E 110-41	E 109-40	E 91-41	E 92-39	E 91-39	E 83-39	E 69-39	E 33-42	E 22-41	E 18-42
E 110-42	E 109-41	E 91-42	E 92-40	E 91-40	E 83-40	E 69-40	E 33-43	E 22-42	E 18-43
E 110-43	E 109-42	E 91-43	E 92-41	E 91-41	E 83-41	E 69-41	E 33-44	E 22-43	E 18-44
E 110-44	E 109-43	E 91-44	E 92-42	E 91-42	E 83-42	E 69-42	E 33-45	E 22-44	E 18-45
E 110-45	E 109-44	E 91-45	E 92-43	E 91-43	E 83-43	E 69-43	E 33-46	E 22-45	E 18-46
E 110-46	E 109-45	E 91-46	E 92-44	E 91-44	E 83-44	E 69-44	E 33-47	E 22-46	E 18-47
E 110-47	E 109-46	E 91-47	E 92-45	E 91-45	E 83-45	E 69-45	E 33-48	E 22-47	E 18-48
E 110-48	E 109-47	E 91-48	E 92-46	E 91-46	E 83-46	E 69-46	E 33-49	E 22-48	E 18-49
E 110-49	E 109-48	E 91-49	E 92-47	E 91-47	E 83-47	E 69-47	E 33-50	E 22-49	E 18-50
E 110-50	E 109-49	E 91-50	E 92-48	E 91-48	E 83-48	E 69-48	E 33-51	E 22-50	E 18-51
E 110-51	E 109-50	E 91-51	E 92-49	E 91-49	E 83-49	E 69-49	E 33-52	E 22-51	E 18-52
E 110-52	E 109-51	E 91-52	E 92-50	E 91-50	E 83-50	E 69-50	E 33-53	E 22-52	E 18-53
E 110-53	E 109-52	E 91-53	E 92-51	E 91-51	E 83-51	E 69-51	E 33-54	E 22-53	E 18-54
E 110-54	E 109-53	E 91-54	E 92-52	E 91-52	E 83-52	E 69-52	E 33-55	E 22-54	E 18-55
E 110-55	E 109-54	E 91-55	E 92-53	E 91-53	E 83-53	E 69-53	E 33-56	E 22-55	E 18-56
E 110-56	E 109-55	E 91-56	E 92-54	E 91-54	E 83-54	E 69-54	E 33-57	E 22-56	E 18-57
E 110-57	E 109-56	E 91-57	E 92-55	E 91-55	E 83-55	E 69-55	E 33-58	E 22-57	E 18-58
E 110-58	E 109-57	E 91-58	E 92-56	E 91-56	E 83-56	E 69-56	E 33-59	E 22-58	E 18-59
E 110-59	E 109-58	E 91-59	E 92-57	E 91-57	E 83-57	E 69-57	E 33-60	E 22-59	E 18-60
E 110-60	E 109-59	E 91-60	E 92-58	E 91-58	E 83-58	E 69-58	E 33-61	E 22-60	E 18-61
E 110-61	E 109-60	E 91-61	E 92-59	E 91-59	E 83-59	E 69-59	E 33-62	E 22-61	E 18-62
E 110-62	E 109-61	E 91-62	E 92-60	E 91-60	E 83-60	E 69-60	E 33-63	E 22-62	E 18-63
E 110-63	E 109-62	E 91-63	E 92-61	E 91-61	E 83-61	E 69-61	E 33-64	E 22-63	E 18-64
E 110-64	E 109-63	E 91-64	E 92-62	E 91-62	E 83-62	E 69-62	E 33-65	E 22-64	E 18-65
E 110-65	E 109-64	E 91-65	E 92-63	E 91-63	E 83-63	E 69-63	E 33-66	E 22-65	E 18-66
E 110-66	E 109-65	E 91-66	E 92-64	E 91-64	E 83-64	E 69-64	E 33-67	E 22-66	E 18-67
E 110-67	E 109-66	E 91-67	E 92-65	E 91-65	E 83-65	E 69-65	E 33-68	E 22-67	E 18-68
E 110-68	E 109-67	E 91-68	E 92-66	E 91-66	E 83-66	E 69-66	E 33-69	E 22-68	E 18-69
E 110-69	E 109-68	E 91-69	E 92-67	E 91-67	E 83-67	E 69-67	E 33-70	E 22-69	E 18-70
E 110-70	E 109-69	E 91-70	E 92-68	E 91-68	E 83-68	E 69-68	E 33-71	E 22-70	E 18-71
E 110-71	E 109-70	E 91-71	E 92-69	E 91-69	E 83-69	E 69-69	E 33-72	E 22-71	E 18-72
E 110-72	E 109-71	E 91-72	E 92-70	E 91-70	E 83-70	E 69-70	E 33-73	E 22-72	E 18-73
E 110-73	E 109-72	E 91-73	E 92-71	E 91-71	E 83-71	E 69-71	E 33-74	E 22-73	E 18-74
E 110-74	E 109-73	E 91-74	E 92-72	E 91-72	E 83-72	E 69-72	E 33-75	E 22-74	E 18-75
E 110-75	E 109-74	E 91-75	E 92-73	E 91-73	E 83-73	E 69-73	E 33-76	E 22-75	E 18-76
E 110-76	E 109-75	E 91-76	E 92-74	E 91-74	E 83-74	E 69-74	E 33-77	E 22-76	E 18-77
E 110-77	E 109-76	E 91-77	E 92-75	E 91-75	E 83-75	E 69-75	E 33-78	E 22-77	E 18-78
E 110-78	E 109-77	E 91-78	E 92-76	E 91-76	E 83-76	E 69-76	E 33-79	E 22-78	E 18-79
E 110-79	E 109-78	E 91-79	E 92-77	E 91-77	E 83-77	E 69-77	E 33-80	E 22-79	E 18-80
E 110-80	E 109-79	E 91-80	E 92-78	E 91-78	E 83-78	E 69-78	E 33-81	E 22-80	E 18-81
E 110-81	E 109-80	E 91-81	E 92-79	E 91-79	E 83-79	E 69-79	E 33-82	E 22-81	E 18-82
E 110-82	E 109-81	E 91-82	E 92-80	E 91-80	E 83-80	E 69-80	E 33-83	E 22-82	E 18-83
E 110-83	E 109-82	E 91-83	E 92-81	E 91-81	E 83-81	E 69-81	E 33-84	E 22-83	E 18-84
E 110-84	E 109-83	E 91-84	E 92-82	E 91-82	E 83-82	E 69-82	E 33-85	E 22-84	E 18-85
E 110-85	E 109-84	E 91-85	E 92-83	E 91-83	E 83-83	E 69-83	E 33-86	E 22-85	E 18-86
E 110-86	E 109-85	E 91-86	E 92-84	E 91-84	E 83-84	E 69-84	E 33-87	E 22-86	E 18-87
E 110-87	E 109-86	E 91-87	E 92-85	E 91-85	E 83-85	E 69-85	E 33-88	E 22-87	E 18-88
E 110-88	E 109-87	E 91-88	E 92-86	E 91-86	E 83-86	E 69-86	E 33-89	E 22-88	E 18-89
E 110-89	E 109-88	E 91-89	E 92-87	E 91-87	E 83-87	E 69-87	E 33-90	E 22-89	E 18-90
E 110-90	E 109-89	E 91-90	E 92-88	E 91-88	E 83-88	E 69-88	E 33-91	E 22-90	E 18-91
E 110-91	E 109-90	E 91-91	E 92-89	E 91-89	E 83-89	E 69-89	E 33-92	E 22-91	E 18-92
E 110-92	E 109-91	E 91-92	E 92-90	E 91-90	E 83-90	E 69-90	E 33-93	E 22-92	E 18-93
E 110-93	E 109-92	E 91-93	E 92-91	E 91-91	E 83-91	E 69-91	E 33-94	E 22-93	E 18-94
E 110-94	E 109-93	E 91-94	E 92-92	E 91-92	E 83-92	E 69-92	E 33-95	E 22-94	E 18-95
E 110-95	E 109-94	E 91-95	E 92-93	E 91-93	E 83-93	E 69-93	E 33-96	E 22-95	E 18-96
E 110-96	E 109-95	E 91-96	E 92-94	E 91-94	E 83-94	E 69-94	E 33-97	E 22-96	E 18-97
E 110-97	E 109-96	E 91-97	E 92-95	E 91-95	E 83-95	E 69-95	E 33-98	E 22-97	E 18-98
E 110-98	E 109-97	E 91-98	E 92-96	E 91-96	E 83-96	E 69-96	E 33-99	E 22-98	E 18-99
E 110-99	E 109-98	E 91-99	E 92-97	E 91-97	E 83-97	E 69-97	E 33-100	E 22-99	E 18-100

couleurs occasionnelles



les Volets, Portes et Ferronneries

couleurs complémentaires





CALCAIRE : les Enduits

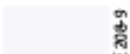
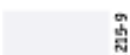
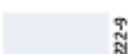
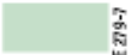
matériaux existants/calcaires



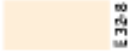
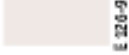
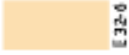
camaïeux



couleurs complémentaires

camaïeux

les Volets, Portes et Ferronneries

7. SURFACES LIBRES DU POS ET SURFACES CONSOMMEES DEPUIS 2002

Légende

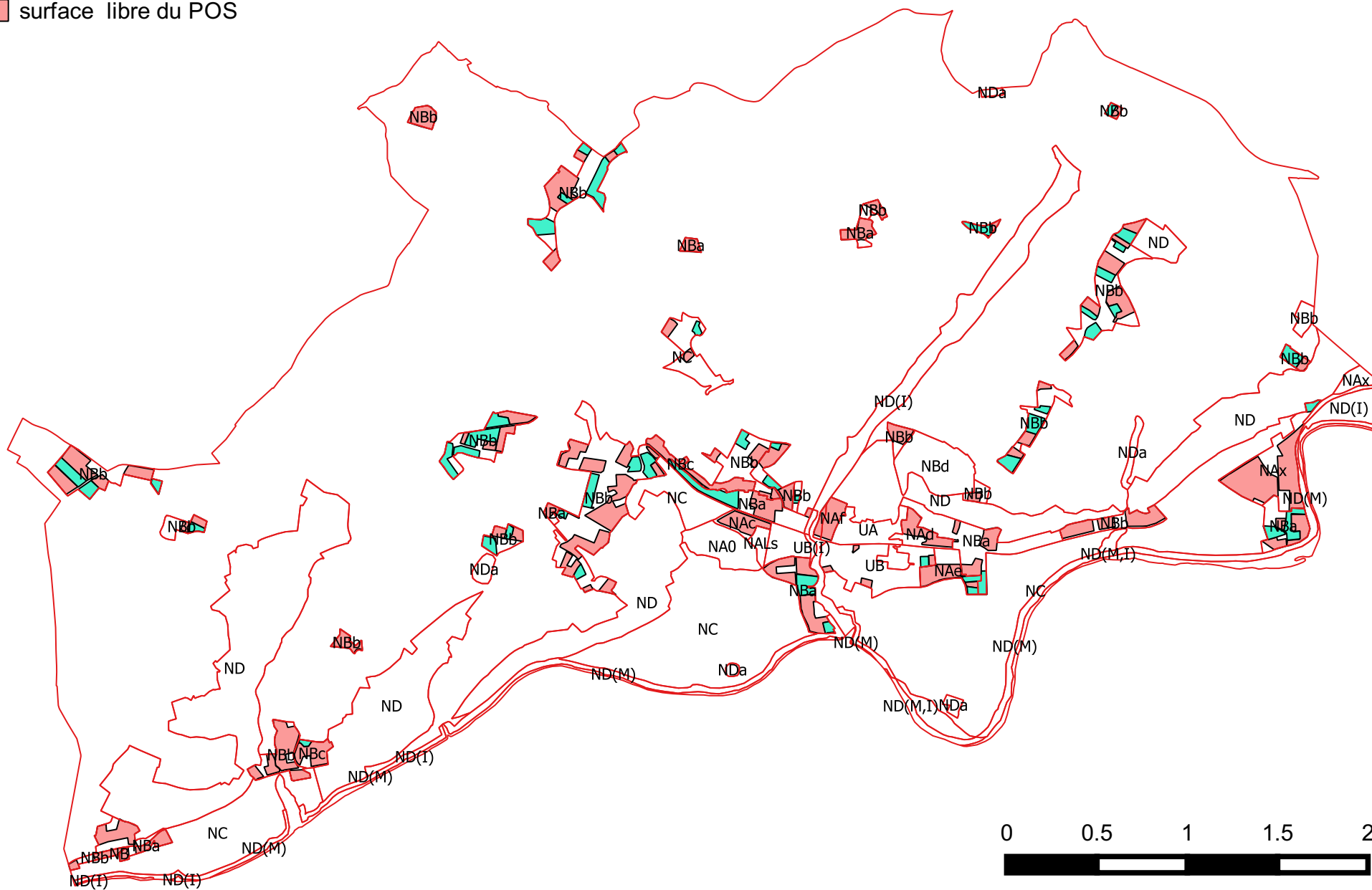
Zones du POS

■ surface consommée entre 2002 et 2013

 surface libre du POS

Castelnau de Lévis

Surfaces libres du POS et surfaces consommées entre 2002 et 2013



Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017-04-DE