Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Direction départementale
des Territoires et de la Mer

Service Aménagement Urbanisme
Risques

Affaire suivie par : Unité planification
Téléphone : 05 59 80 88 69
Courriel : ddtm-saur@pyrenees-atlantiques.gouv.fr
Réf :

Pau, le 10 JUIL. 2017

REÇU LE
15 JUIL. 2017
MAIRIE DE CASTETIS

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué pour avis à mes services le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération de votre conseil municipal le 7 avril 2017.

Les services de l'État associés ont été amenés à émettre diverses observations.

Du point de vue de la gestion de l'espace en termes d'économie et de préservation des terres agricoles et naturelles, je constate une évolution significative. En effet, votre projet affiche une réelle volonté de réduire les superficies constructibles par rapport au potentiel offert par la carte communale. Toutefois, si les efforts consentis pour réduire les superficies constructibles encore offertes par la carte communale sont avérés, les objectifs communaux annoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant servi de fil conducteur à ce projet de PLU ne sont pas suffisamment justifiés dans les autres documents constitutifs de votre dossier.

En conséquence, il conviendra d'apporter une argumentation complémentaire sur des points clés en justifiant les choix retenus, et envisager une réduction de certaines zones comme vous y invite d'ailleurs la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers réunie en séance le 13 juin 2017.

A la lecture de votre PLU, il apparaît également qu'un site dédié à l'accueil d'un pôle gérontologique génère une réserve foncière surdimensionnée en l'absence d'un projet concret. Situé au cœur de votre commune sur un espace agricole et boisé en bordure de la route départementale 817, ce projet structurant pour votre territoire se doit d'être étudié et organisé dans son environnement et notamment au regard de l'infrastructure routière qui le dessert.

Cette thématique liée à la levée de l'inconstructibilité le long des routes à grande circulation est très souvent abordée dans les différents documents (Projet d'Aménagement et de Développement Durable, rapport de présentation). Les zones d'activité à l'est et à l'ouest de la commune du PLU sont également concernées. Le dossier devra comporter une étude spécifique dite « étude L. 111-6 » qui permettra de définir précisément le traitement de vos entrées d'agglomération.

Enfin s'agissant de la prise en compte des risques, le STECAL NLi « La Saligue » autorise l'extension d'un bâtiment existant. Ce secteur étant exposé à un très fort risque d'inondation, il conviendra d'en limiter à 20 % d'emprise au sol les extensions des constructions existantes et de modifier le règlement de ce secteur.

J'ai l'honneur de vous faire part ci-après de l'ensemble des observations reprises dans l'avis de l'État joint au présent courrier, les points évoqués ci-dessus devront faire l'objet d'apports complémentaires avant de procéder à l'enquête publique. Ces propositions figureront dans le dossier mis à l'enquête publique.

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

Le Préfet

Eric MORVAN

Monsieur Henri POUSTIS
Maire de Castétis
Mairie
64300 CASTETIS

Aménagement
Urbanisme
Risques

Planification

Avis de l'État

Commune de Castétis

Projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

arrêté le 7 avril 2017

Juillet 2017

Date du débat sur les orientations PADD	14/10/2015
Date de prescription du PLU	25/09/2014

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture
des Pyrénées-Atlantiques
Direction départementale
des Territoires
et de la Mer

1.Observations d'ordre général :

Le projet de PLU de Castétis affiche une volonté de réduire les superficies constructibles par rapport à celles de la carte communale. Toutefois, on peut regretter que les efforts réels consentis par la commune pour réduire les superficies constructibles encore disponibles dans la carte communale en vigueur ne soient pas suffisamment mis en avant.

En cela le projet pourra être amélioré dans le sens d'un effort accru de modération de la consommation d'espace par une meilleure prise en compte de la préservation des espaces agricoles notamment au bourg et au quartier Baradat.

Il conviendrait de justifier les choix effectués en prenant en compte la vacance structurelle de logement présente sur la commune.

Une attention toute particulière est à porter à la traduction du projet de pôle gérontologique dans le PLU notamment dans le phasage de l'ouverture à l'urbanisation et dans les justifications des superficies nécessaires au projet.

Le risque inondation a été insuffisamment pris en compte dans le règlement des zones Ai, Ni et Nli. Ce point devra être complété afin que les projets d'urbanisme soient proportionnés aux enjeux des zones inondables.

2 : Observations thématiques

2.1 La prise en compte des principes définis par les articles L. 101-1 et 2 du code de l'urbanisme :

2.1.1 Les choix d'aménagement retenus et la gestion économe de l'espace

La commune de Castétis membre de la communauté de communes Lacq-Orthez, est limitrophe de la commune d'Orthez et est située à proximité du bassin industriel de Lacq. La commune est traversée par la voie ferrée Toulouse Bayonne et par la RD 817 qui est le principal axe routier du territoire communal assurant la liaison entre Bayonne, Orthez et Pau. Le territoire communal est également desservi par la RD 946 reliant Castétis à Arthez de Béarn.

La commune de Castétis comptait 613 habitants en 2014 (source Insee, population en vigueur au 1er janvier 2017) et s'étend sur 906 hectares.

La commune a connu une croissance démographique de 0,9 % en moyenne annuelle sur la période 1968, 1999 suivie d'une diminution de la population passant de 657 habitants en 1999 à 604 habitants en 2013. Si l'on poursuit la tendance constatée de +0,2 % par an sur la période 1968, 2013, la population atteindrait 627 habitants en 2025.

Le projet de développement exprimé dans le PLU établi à l'horizon 2025 se fonde sur une croissance démographique de 0,6 % par an qui est supérieure à la tendance observée.

Ainsi, l'objectif démographique de la commune affiché dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit l'accueil d'environ 50 habitants supplémentaires, soit 650 habitants à l'horizon 2025 avec pour cela un besoin de 32 nouveaux logements soit environ 3 logements par an.

La consommation foncière

En matière de consommation foncière, la commune souhaite réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation pour le résidentiel en prenant comme hypothèse une taille moyenne de lot comprise entre 1000 m² et 2000 m² selon les conditions de l'assainissement collectif ou individuel contre 1300 m² et 2050 m² par lot actuellement.

Le rapport de présentation (page 148) affiche un besoin strict de 6 ha pour parvenir à la réalisation de 32 logements ; ce qui impliquerait une taille moyenne de parcelle de 1875 m². Or le même paragraphe fait état d'une moyenne constatée de 1860 m² par lot entre 1998 et 2012. Il est donc difficile d'entrevoir une volonté réelle de modérer la consommation foncière d'autant que la collectivité ne prévoit aucun système d'assainissement collectif et n'impose aucune alternative dans les zones d'urbanisation future via les orientations d'aménagement et de programmation et/ou les dispositions réglementaires. Le projet de développement est ainsi essentiellement prévu en assainissement individuel très consommateur d'espace.

Sur ces hypothèses, le PADD affiche les surfaces nécessaires au projet de développement communal à 8,7 hectares alors que les surfaces ouvertes telles qu'elles ressortent du zonage réglementaire du PLU sont de 12,3 ha.

Le projet de PLU présente une surabondance des surfaces ouvertes au regard des objectifs du PADD notamment en ce qui concerne les besoins pour le résidentiel.

Sur la localisation des surfaces ouvertes, il y a lieu de noter que certains secteurs de la commune notamment la zone 2AU du bourg ainsi que la zone 1AU voisine à l'Est morcellent et enclavent un espace agricole situé au quartier Vignolles. Il conviendra en conséquence de revoir le document sur ce point et d'envisager leur reversement en tout ou partie en zone agricole.

Le secteur 2AUE en bordure de la RD 817 d'une superficie de 4.7 ha est dédié à la réalisation d'un pôle gérontologique dont le projet n'est pas défini. Cette zone impacte des parcelles agricoles et une partie d'un espace boisé de 13 hectares sans qu'aucune mesure de protection ne soit mise en place. Ce secteur qui peut être ouvert par modification du PLU est insuffisamment justifié au regard des besoins en foncier. Il conviendrait en conséquence de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à une procédure de révision du PLU.

En matière de besoin résidentiel, les logements vacants (22 logements vacants : source Insee 2013) ainsi que les possibilités offertes par les changements de destination ne sont pas pris en compte dans le document. Ce potentiel pourrait venir en déduction des besoins en logements neufs et contribuer à améliorer la gestion économe en matière de consommation foncière.

Les Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

La zone Ah constituant le «hameau Baradat » ne peut être considérée comme un secteur de taille limitée (plus de 15 maisons et une superficie importante). L'ouverture de parcelles supplémentaires dans ce secteur va à l'encontre d'une gestion économe du sol dans la mesure ou il écorne largement une parcelle agricole située au sein d'un vaste espace agricole cultivé. Il serait souhaitable en conséquence de reverser en zone A les parcelles 23, 567, 727 et 728.

Le STECAL NLi « La Saligue » autorise l'extension d'un bâtiment existant. Il est situé dans le site Natura 2000 du Gave de Pau. Ce secteur est exposé à un très fort risque d'inondation (hauteur d'eau supérieure à 1,50 m lors de la crue de 1993 qui n'était pas exceptionnelle), tous ces éléments concourent à limiter à 20 % d'emprise au sol les extensions des constructions existantes. Il conviendra de modifier le règlement de ce secteur.

Le Changement de destination des bâtiments repérés

Le PLU repére 7 bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N. Le document dresse la liste exhaustive de ces bâtiments, avec des photos. Cependant, il ne présente pas l'analyse de l'incidence de ces changements de destination sur l'activité agricole et sur les espaces environnants comme demandé par l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Les infrastructures de voirie et réseaux de transports

La commune de Castétis est traversée d'Est en Ouest par la RD 817 classée route à grande circulation par arrêté ministériel, et, la voie ferrée reliant Toulouse à Bayonne vient séparer la partie urbanisée de la commune de la Saligue du Gave en partie Sud du territoire.

La route départementale 817 constitue une composante forte du territoire puisque elle scinde en deux parties distinctes l'ancien bourg de Castetis de la partie urbanisée plus récente ou sont implantés les principaux équipements publics.

Une étude relative à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme et prenant en compte la proximité et le statut particulier de la RD 817 aurait du être annexée au PLU. Ce document aurait pu permettre de lever l'inconstructibilité de certaines zones bordant cette infrastructure. De ce fait, la zone UY située à l'ouest du territoire communal est impactée par le recul de 75 m lié à l'application des dispositions des articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme. La parcelle 269 est concernée au 2/3 par cette restriction.

Même si les efforts de la commune pour réduire les superficies constructibles encore offertes par la carte communale en vigueur sont avérés, les objectifs de réduction de la consommation d'espaces annoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ayant servis de fil conducteur à ce projet de PLU manquent de justification et ne trouvent pas de traduction réglementaire cohérente. Le projet présente une surabondance des surfaces au regard des besoins d'accueil, notamment les secteurs ouverts à

proximité du bourg et au quartier Baradat. Le PLU devra être complété en ce qui concerne le secteur dédié au projet de pôle gérontologique au regard des besoins en foncier et sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE.

2.2. La production de logements et mixité sociale

La production globale de logements

Le besoin en logements est estimé à environ 32 logements à l'horizon 2025, soit environ 3 logements par an.

- *Compatibilité avec le PLH de la communauté de communes de Lacq-Orthez adopté le 12 décembre 2016*

L'objectif de production de logements du PLH pour la commune de Castétis est de 5 logements par an[1]. Le besoin en logements exprimé dans le PLU serait ainsi inférieur aux objectifs du PLH. La commune de Castétis n'étant pas identifiée comme pôle urbain ou secondaire dans l'armature urbaine de l'intercommunalité, son développement doit être contenu. Aussi, en matière de production de logements, le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les objectifs du programme local de l'habitat (PLH).

La mixité sociale

Le rapport de présentation indique simplement une réflexion en cours sur le logement social, la commune n'en disposant pas et indique une demande récurrente en matière de logement locatif, notamment de la part des jeunes couples en transition résidentielle dans l'attente de leur premier achat immobilier.

Il faut relever que le PLU doit identifier et prendre en compte les besoins en matière de logement social (locatif, accession) et les justifier au regard des enjeux relevés dans le rapport de présentation. Le document devra être complété sur ce point.

2.3 La prise en compte des risques

La prise en compte du risque inondation

L'Atlas des zones inondables, 3ème phase définit les zones inondables du Gave de Pau qui ont bien été reprises dans le document graphique.

Le STECAL NLi « La Saligue » autorise l'extension d'un bâtiment existant. Ce secteur est exposé à un très fort risque d'inondation (hauteur d'eau supérieure à 1,50 m lors de la crue de 1993 qui n'était pas exceptionnelle). La prise en compte de ce risque impose de limiter à 20 % d'emprise au sol les extensions des constructions existantes. Il conviendra de modifier le règlement de ce secteur.

La prise en compte des autres risques

S'agissant des autres risques, le dossier est satisfaisant. Il conviendra de reprendre des formulations comme indiqué ci-après dans la partie 3-6 du présent document.

Le document présente un état des lieux complet des risques naturels et technologiques. Toutefois le règlement est trop imprécis en ce qui concerne les prescriptions en zone inondable, il en résulte des erreurs

1- Si on estime le besoin de Castétis au prorata du poids de sa population dans la population totale des quatre communes du sous secteur « Orthez pôle » (2 381 habitants au 1er janvier 2014), la production attendue serait ainsi de 5 logements annuels (25,7 % de 20 logements).

d'appréciation du risque d'inondation. Ce dernier ne permet pas de réglementer de manière adaptée l'urbanisme dans les zones inondables.

Il conviendra donc de reprendre le règlement selon les remarques relatives aux risques.

2.4 La préservation de l'environnement

Conformément aux dispositions de l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme, le PLU comprend une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale émettra un avis dans le cadre de l'évaluation du projet de PLU.
Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude environnementale et du caractère approprié d'informations qu'il contient :

Sur l'état initial de l'environnement

Au titre de la protection de l'environnement, la commune de Castétis est concernée par une zone d'inventaire ZNIEFF de type 2 « Réseau hydrographique du cours inférieur du Gave de Pau » et une zone de protection réglementaire Natura 2000 : FR7200781 « Le Gave de Pau ».

Les espèces faune-flore présentes sur le territoire communal ne sont pas décrites. L'analyse de l'état initial n'est pas non plus complète.

Analyse des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur la biodiversité

Par rapport à la carte communale, le PLU réduit,, les surfaces ouvertes à l'urbanisation en les restituant en espaces agricoles et naturels. Toutefois, une analyse plus précise des zones ouvertes à l'urbanisation et particulièrement un zoom sur les zones 1AU situées à proximité du ruisseau Clamondé, permettrait d'étayer les conclusions de l'étude.
Concernant les trames verte et bleue, le PLU classe en zone N les secteurs naturels, et les corridors aquatiques ; les réservoirs de biodiversité constitués par les massifs boisés et les ripisylves sont classés en EBC.
Le règlement du PLU prescrit des mesures paysagères pour créer ou restaurer les continuités écologiques.

Au stade opérationnel, les habitats et les espèces faune-flore ayant un statut de protection devront être recherchés. Si les travaux ne peuvent éviter les enjeux environnementaux majeurs et si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits, il sera obligatoire de solliciter une demande de dérogation pour destruction, perturbation, auprès de la DREAL accompagnée de propositions des mesures compensatoires pertinentes et efficaces.

En conclusion, l'étude devra être plus précise sur l'impact des zones ouvertes à l'urbanisation situées à proximité des zones naturelles.

Zones humides
Le rapport de présentation fait état de zones humides élémentaires. Pour prendre en compte la mesure D 38 du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, il est préconisé un recensement exhaustif de ces zones sur le terrain et en particulier celles impactées par l'urbanisation en vue de leur préservation.

2.5 La salubrité publique

Assainissement non collectif

La commune de Castétis relève essentiellement de l'assainissement autonome. Un schéma communal d'assainissement datant de l'année 2000 préconise des systèmes épuratoires pour certaines zones. Il précise également que certains terrains sont inaptes à l'assainissement notamment au quartier Maybonné. En

conséquence, il serait utile de joindre la carte d'aptitude des sols, particulièrement pour les zones ouvertes à l'urbanisation.

L'extrait de carte de sensibilité aux risques d'inondations par remontée de nappes est peu précis et n'a pas été superposé au document graphique. Cela ne permet pas de vérifier si les zones ouvertes à l'urbanisation se trouvent dans les zones où la sensibilité de remontée de nappe est forte à très élevée. Dans ces zones, les systèmes d'assainissement autonome ne fonctionnent pas correctement et sont de nature à générer des pollutions domestiques diffuses.

La démarche des analyses de sol réalisées par le syndicat mixte Gave et Baïse sur certains quartiers mériterait d'être étendue à toutes les parcelles ouvertes à l'urbanisation. Il conviendrait de réaliser ces analyses par temps de pluie. En effet, les analyses sont souvent réalisées par temps sec et ne permettent pas de prendre en compte le problème de remontée de nappe phréatique.

3. Observations relatives aux différents documents composant le dossier de PLU :

3.1 La composition du dossier

Le dossier du projet de PLU arrêté par la commune comprend les pièces prévues par l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme : rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, orientations d'aménagement et de programmation et annexes informatives.

3.2 : Le rapport de présentation

Remarques générales

La zone 2AUE impacte une zone boisée d'un seul tenant d'une superficie de près de 13 hectares. Toutefois on peut noter qu'aucune mesure de protection n'y est appliquée.

Le rapport de présentation ne comporte que peu d'éléments justifiant les choix retenus. Globalement, la commune a consenti de sérieux efforts pour réduire les zones constructibles issues de la carte communale en vigueur mais les raisons qui ont guidé la réflexion communale ne sont quasiment pas exposées.
Un tableau comparatif faisant état de la mutabilité des terrains avec des coefficients de rétention foncière auraient été le bienvenu.

Le tableau ci-dessous montre les écarts qui peuvent être relevés après un examen précis du document graphique couplé à l'occupation réelle du sol constatée sur terrain, et par photos aériennes.

Zonage PLU	superficie disponible affichée dans le PLU (Hectares)	superficie disponible calculée (Hectares)
UA	3,50	0,89
UB		5,10
1AU	4,10	4,20
2AU	0,60	0,60
Ah	1,10	1,38
sous total habitat	9,30	12,17
UY	non évaluée	4,70
UE	3,00	2,94

Des incohérences sont relevées entre les pages 56 et 158 du rapport de présentation. La valeur de 8,7 ha affichée dans le PADD ne semble donc pas très précise.

Remarques relatives aux infrastructures de voirie et réseaux de transports

Le rapport de présentation expose à plusieurs reprises l'impact de la RD 817 sur le territoire communal. Cette thématique est insuffisamment traitée. En effet, sur une distance de l'ordre de 300 mètres sont concentrées, une route à grande circulation RD817, une voie ferrée et l'autoroute A64.

Plusieurs orientations du PADD comme l'organisation et la sécurité des déplacements ou, celles liées au développement économique, abordent de façon récurrente les problèmes liés à la route départementale 817. Son statut de route à grande circulation occasionne en effet un certain nombre de contraintes en matière d'aménagement.

Annoncée à plusieurs reprises dans le rapport de présentation (pages 27, 53, 147, 149, etc) une étude relative à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme et prenant en compte la proximité de la RD 817 aurait du être annexée au PLU.

Ce défaut d'étude dite « L 111-6 » met à mal un certain nombre de dispositions réglementaires.

Remarques relatives aux sites et sols pollués

Le rapport de présentation mentionne (page 116) 6 sites sur lesquels une activité industrielle ou de services a été effective. Ces derniers ne sont pas répertoriés. Dans la mesure ou ces sites peuvent avoir été pollués, il convient donc de vérifier qu'ils sont en dehors des zones urbanisées ou urbanisables. Dans la négative, il conviendra de s'assurer que toutes les mesures de dépollution nécessaires ont été réalisées avant d'envisager une éventuelle affectation et occupation des terrains concernés par les usages ci-dessus énoncés, afin de protéger la santé publique.

Remarques relatives aux risques industriels

Il conviendra de supprimer dans tous les documents la référence à la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression DN 150 MONT / ORTHEZ appartenant au réseau TIGF.
De plus, la référence à la canalisation de transports d'hydrocarbures doit être modifiée dont TEPF est l'exploitant et TIGF le propriétaire.

Il conviendra également d'apporter les modifications suivantes :

- 4.2.2. Le risque transport de matières dangereuses (TMD)

Il conviendra d'enlever le paragraphe suivant :

« La Commune est traversée par la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression DN 150 MONT / ORTHEZ appartenant au réseau TIGF. Celle-ci engendre une servitude inscrite dans le PLU.

Cette canalisation est administrativement reconnue comme étant en arrêt définitif d'exploitation. A ce titre, la canalisation de transport de gaz est autorisée à être laissée en terre. Toutefois, TIGF autorise désormais tout travaux de terrassement, de plantation ou de construction dans la bande de servitude de l'ouvrage.»

En effet, cette canalisation n'engendre plus de servitude d'utilité publique I3, en raison de son arrêt définitif d'exploitation, et ne devra plus par conséquent figurer dans le tableau des SUP. Elle engendre uniquement des servitudes de droit privé.

- 4.2.3. Le risque minier

Pour la concession de Lacq (2ème § de la page : 109), la date de la fin de validité de l'exploitation est le 03/10/2041 ~~(le 30/10/2041)~~.

Il conviendra de rajouter et modifier au paragraphe suivant :

« La commune est traversée par une canalisation de transport d'hydrocarbures exploitée par Total Exploration Production France (~~Total Infrastructure de Gaz de France~~). Il s'agit du pipeline Lacq-Bayonne (Ø150 pétrole brut), créé en 1981.

Ce pipeline engendre une servitude I1 figurant sur le plan des servitudes du PLU, de même qu'une zone non ædificandi de 50 mètres de part et autre des tronçons de canalisations non gainés. (Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 23/03/1981). Cet ouvrage qui n'est plus exploité fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Arrêt Définitif des Travaux (DADT)» par l'exploitant TEPF.

- 4.3. Synthèse des enjeux liés aux risques majeurs

Il faudra modifier le paragraphe suivant :

Dans la colonne « LES POINTS FORTS » (page : 111) enlever et remplacer par ce qui suit : « La canalisation de transport d'hydrocarbures et la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression de TIGF sont situées est située à l'extrême sud-est de la commune, dans la vallée du Gave de Pau, en dehors de zones urbanisées.»

- 5.3. La prise en compte des risques technologiques

Il conviendra de modifier le paragraphe suivant :

. (page : 143) enlever et remplacer par ce qui suit : « La canalisation de transport d'hydrocarbures et la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression de TIGF sont situées à l'extrême sud-est de la commune, dans la vallée du Gave de Pau, en dehors de zones urbanisées.»

3.3 : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD se doit de respecter les dispositions de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme. Il est bâti autour de 3 principaux objectifs thématiques,à savoir :

- Les objectifs de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques
- Les objectifs de préservation des paysages et patrimoines
- Les objectifs d'aménagement et de développement du territoire

Il en découle un certain nombre d'orientations qui précisent les grandes lignes servant d'ossature à ce document d'urbanisme.

Ce dernier ne précise pas d'échéance ni la volonté de différer l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en conséquence le potentiel constructible offert par ces secteurs sera pris en compte dans l'offre globale.

3.4 : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- OAP du secteur Vignolles :

La découpe de la parcelle par la voirie impose une répartition de lots à l'identique et un aménagement d'espace dicté par de la voirie, avec stationnement de part et d'autre, peu économe en territoire et imperméabilisant le sol.
Il conviendrait pour cela de ne pas proposer de bande verte tampon qui ne peut être assimilée à une trame verte en périphérie des parcelles mais plutôt envisager un espace collectif extérieur qui privilégierait la vue et la qualité du site. En outre, il serait plus utile de proposer un parking collectif en entrée de la parcelle ce qui supprimerait les stationnements visiteurs. La voirie proposée (trop importante actuellement) devra aller vers une économie de territoire en créant des espaces partagés inférieurs à 3 mètres et créer le moins de voirie possible afin réduire l'imperméabilisation . Pour finir, il serait nécessaire de proposer un découpage différent des parcelles afin d'en regrouper certaines et diversifier la typologie de l'habitat.

- OAP du secteur Tihou :

Il conviendrait pour cela de ne pas proposer de bande verte tampon qui ne peut être assimilée à une trame verte en périphérie des parcelles mais plutôt envisager un espace collectif extérieur qui privilégierait la vue et la qualité du site et profiter de la nécessité de créer un bassin de rétention pour en aménager les abords.
Il conviendra de s'appuyer sur les mêmes remarques que pour l'OAP du secteur Vignolles.

Les OAP doivent exprimer des ambitions de qualité et doivent orienter l'aménagement vers le respect du site et l'économie du territoire. Elles devront pour cela tenir compte des remarques ci-dessus.

D'une manière générale, les OAP devront proposer une vision globale d'aménagement. Le dossier présentera pour cela, une vision élargie des différents secteurs permettant de les localiser et de comprendre leurs liens avec le tissu existant lointain tout comme avec le tissu existant proche à l'échelle du quartier.

3.5 Le document graphique

Les trames utilisées pour les espaces boisés classés et le patrimoine paysager sont très difficiles à différencier. Il est nécessaire de bien différencier ces protections. En effet, elles n'ont pas la même incidence en matière de droit des sols.

3.6 Le règlement

Remarques relatives aux risques

Il conviendra de préciser les règles pour la zone Ai qui sont évoquées dans le rapport de présentation mais non développées dans le règlement. De plus, le règlement manque de précisions pour les dispositions particulières de la section 1 article 2 concernant les zones NYi et d'y ajouter une indice « i ».

Il conviendra de le compléter selon les remarques ci-après :

Les articles se rapportant à la zone A inondable sont quasi inexistants. Il en résulte des vides sur les prescriptions applicables au projet en zone inondable, alors que ces dernières devraient encore contraindre les projets. Il en résulte par exemple que des zones agricoles non inondables sont restreintes en termes d'occupation du sol et que la zone inondable, n'aurait aucune restriction. L'absence de précision dans la rédaction des articles 1 et 2 de la zone A est des plus préjudiciable au document.

La zone N souffre du même défaut de rédaction que la zone A pour ce qui est de la zone Ni.

En revanche, deux zones NLi ont bénéficié d'une attention particulière, en rapport avec des projets qui sont en cours de définition sur la « Saligue aux oiseaux » et sur le secteur « Rive haute » :

Zone NLi « La salique aux oiseaux » : l'extension des bâtiments de la fédération des chasseurs de +50 % de la surface de plancher constitue une augmentation importante de l'emprise au sol du bâti et par la même des enjeux soumis au risque d'inondation. L'augmentation des enjeux ainsi exposé est trop importante d'autant plus qu'il est possible de construire en zone NLi des annexes représentant 100 m² d'emprise au sol.

Zone Nli « Rive haute » : le libellé n'est pas clair en ce qui concerne le nombre de constructions possibles sur le site . Le règlement indique qu'une construction ne pourra pas dépasser 60 m² d'emprise au sol et devra disposer d'un plancher à +2,5 m par rapport au TN : avec une limitation à 100 m² de surface de plancher, la volumétrie d'un projet pourrait être équivalente à celle d'un bâtiment R+2. Hormis le point concernant le nombre de bâtiment possible, les limitations introduites sont conformes aux indications données à la CCLO.

Remarques relatives au règlement des zones A et N

Il conviendra de compléter le règlement par des règles de hauteur pour les extensions.
Il est également recommandé de limiter à 20 % d'emprise au sol les extensions des bâtiments pour le secteur Nli « La Saligue » compte tenu du très fort risque d'inondation.

Remarques relatives au règlement de l'ensemble des zones

Une partie de la zone UY située à l'ouest de la commune jouxte une zone pavillonnaire. Le règlement de cette zone ne prend pas en compte la proximité d'habitat et des conflits d'usages qui pourraient donc apparaître, notamment si des projets de construction étaient soumis au régime des ICPE.

Les articles traitant de l'implantation des constructions en bordure des voies classées à grande circulation manquent de clarté. La partie urbanisée au sens du code de l'urbanisme ne se résume pas à l'implantation des panneaux d'entrée ou de sortie d'agglomération qui eux relèvent du code de la voirie routière. Une étude doit être menée celle-ci est à plusieurs reprises annoncée dans le rapport de présentation sans pour autant être annexée à ce projet de PLU.

3.7 Annexe

Servitudes d'utilité publique

- servitude I1 - Canalisation de transport d'hydrocarbure : il conviendra de rectifier le nom de l'exploitant dans la colonne « SERVICE RESPONSABLE »
Total Exploration Production France (TEPF) au lieu de Total Infrastructures Gaz France (TIGF)

- servitude I3 - Canalisation de transport de gaz : il conviendra d'enlever du tableau la référence à la canalisation de gaz TIGF

4. Conclusion

Le PLU de Castétis est satisfaisant du point de vue de la gestion de l'espace en termes d'économie et de préservation des espaces notamment agricoles et naturels. En effet, il affiche une réelle volonté de réduire les superficies constructibles par rapport au potentiel offert par la carte communale. Toutefois si les efforts consentis pour réduire les superficies constructibles encore offertes par la carte communale sont avérés, les objectifs communaux annoncés dans le PADD ayant servis de fil conducteur à ce projet de PLU manquent de justifications.

En conséquence, il conviendra d'apporter les justifications demandées ci-dessus notamment le PLU devra être complété pour ce qui concerne le secteur dédié au projet de pôle gérontologique et par l'analyse des besoins en foncier et sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE. Il devra également réduire les zones 1AU et 2 AU à proximité du bourg et au quartier Baradat.

Il conviendrait, également de compléter le dossier en fonction des remarques émises dans le présent avis et particulièrement celles sur l'étude dite « L111-6 ».

Ils seront joints au dossier mis à l'enquête publique. Ils pourront être accompagnés de la réponse que vous comptez y apporter.

Le document pourra faire l'objet d'adaptations après l'enquête publique afin de prendre en compte les observations du présent avis avant l'approbation du PLU.

Le Préfet,

Eric MORVAN