



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA REGION OCCITANIE

Direction régionale des affaires culturelles

Toulouse, le 18 avril 2019

Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
de la Haute-Garonne

Le chef de service

à

Affaire suivie par : Olivier Mourareau
Téléphone : 05 61 13 69 69
Courriels : olivier.mourareau@culture.gouv.fr

Monsieur le Maire

4 rue de Savoie

31 220 PALAMINY

Objet : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Palaminy – avis de l'architecte des bâtiments de France.

La commune vise, parmi les objectifs figurant dans le PLU, la production de 10 logements par an ainsi que la diminution du nombre de logements vacants, tout en s'inscrivant dans une perspective de développement urbain durable : constructions économes en énergie, orientation des lots, gestion des eaux pluviales, déplacements doux...

Les quatre secteurs faisant l'objet de la modification sont situés en zones AU et AUo.

Après analyse des documents transmis :

On note des points positifs d'amélioration dans la zone du Rosaire : la suppression des intentions d'accès futurs vers les zones agricoles et la suppression de l'emplacement réservé 6.

Concernant les objectifs de développement durable :

1-Constructions économes en énergie :

Il n'est pas judicieux de présenter les «schémas non descriptifs » § 9, p17 ; en effet, ils pourraient être interprétés comme des orientations architecturales à adopter.

De plus, certaines zones sont situées dans des périmètres de protection de monuments historiques dans lesquels des éléments ne seront pas admis : panneaux photovoltaïques, fenêtres de toit avec volet, pompe à chaleur en applique sur les murs, non dissimulée . Par ailleurs ces schémas ne sont pas cohérents avec le règlement écrit.

2-Orientations des lots :

OAP Zone de la Roseraie : le schéma d'implantation des maisons est incompatible avec les schémas de constructions durables § 9 et avec le règlement écrit.

Ce schéma résulte d'un découpage foncier de type lotissement classique.

3- Gestion des eaux pluviales :

Le règlement écrit édicte une collecte dans le réseau pluvial collectif - aucune gestion sur les parcelles n'est étudiée ou envisagée.

Seule une noue paysagère est évoquée dans l'OAP de la zone de la Roseraie.

4- Déplacements doux :

La modification de la zone de la Roseraie a supprimé les cheminements doux en lien avec les équipements (école, terrain de sport ...) et les autres quartiers.

Les autres secteurs ne prévoient aucun maillage ou un maillage très insuffisant entre quartiers et avec le centre bourg.

Les exemples photographiques présentés pour référence ne sont pas qualitatifs : sols artificialisés, pauvreté paysagère, et présentent peu d'aménités.

Remarques particulières sur les quatre zones :

ZONE DE LA ROSERAIE :

De part sa proximité avec des équipements, l'urbanisation et la densification de cette zone auraient été pertinentes si le bourg n'avait pas subi un étalement urbain consommateur d'espace.

La superficie des lots est trop importante et l'implantation du bâti n'est pas satisfaisante. Cet aménagement répond peut-être à une demande mais ne remplit pas les objectifs fixés dans le PADD, le SCOT et les politiques actuelles.

Un autre modèle d'aménagement doit être adopté, il n'est pas obligatoire que toutes les parcelles soient desservies par l'automobile. Des poches de stationnement en abords peuvent être aménagées et les dessertes des parcelles effectuées par des cheminements doux.

Les zones urbanisées ou à urbaniser doivent présenter une frange végétalisée épaisse, en transition avec les espaces agricoles, qui ne doit pas être réduite à une haie ou à un alignement d'arbres.

ZONE LA HITAIRE :

Le projet de coulée verte paraît intéressant mais aucune liaison n'est projetée avec les autres quartiers, c'est un aménagement ponctuel qui de fait, perd de son sens.

Une OAP sectorielle serait à établir afin d'affiner l'aménagement de cette zone : cheminements, voiries, bâti, orientation, implantation, espaces végétalisés, espaces publics, activités, commerces ...

ZONE DE LA PACHERES :

On peut s'interroger sur la pertinence de l'urbanisation de cette zone qui est très éloignée du centre bourg.

Une continuité écologique (corridors) est à préserver avec le Site Classé au Sud de la RD 10 et ce, au travers de toute la zone et pas seulement par la présence d'une lisière boisée en bordure de la RD 10.

Une OAP sectorielle serait à établir afin d'affiner l'aménagement de cette zone : cheminements, voiries, bâti, orientation, implantation, espaces végétalisés, espaces publics, activités, commerces ...

ZONE DES PESQUES :

Il s'agit de l'extension d'un petit hameau d'habitations, éloigné du centre bourg.

Cette extension contribue à l'étalement urbain et n'est donc pas souhaitable.

Ces zones n'ont pas été étudiées suffisamment en détails.

La consommation d'espace est certes plus faible dans le projet de modification mais elle reste trop élevée.

On note un tissu urbain très distendu, très peu compact en dehors du centre bourg, de nombreuses dents creuses, et un lotissement avec peu de parcelles bâties. Il ne semble donc pas opportun, d'envisager de lotir ces zones qui ne présentent pas toutes les dispositions requises pour un développement urbain maîtrisé et harmonieux.

Les orientations d'aménagement ne permettent pas de conforter la centralité du bourg, elles produisent des lotissements classiques sans lien avec le centre bourg (absence de liaisons, de maillage...). Elles sont l'expression d'une urbanisation de type étalement urbain consommatrice d'espaces.

Pour cela, nous encourageons la commune à s'orienter vers une révision du PLU pour un PLUi afin de mettre en œuvre les objectifs réglementaires et la compatibilité complète avec le SCOT.

Cette révision permettra d'établir un diagnostic patrimonial, une cartographie précise de la vacance des logements, des dents creuses, une cartographie des activités, commerces et d'établir les besoins de la commune et de réfléchir à son développement en s'appuyant sur ses ressources présentes.

Des OAP thématiques pourraient être établies : Trame Bleue/ Trame Verte.

Cette révision pourrait être l'occasion d'initier un P.D.A. (Périmètre Délimité des Abords) avec l'établissement de fiches patrimoniales au titre de l'art L 151-9 du Code de l'Urbanisme pour le bâti déjà repéré en zone Ap et à repérer, éventuellement, dans d'autres secteurs.

Remarques sur le règlement écrit :

A rajouter :

- les constructions devront s'adapter au terrain et non l'inverse : éviter les déblais/remblais, les enrochements sont proscrits ;
- des préconisations pour les clôtures- elles devront être végétalisées et de type « rural » (les murs seront possibles selon dispositions particulières et localisation et selon diagnostic patrimonial) ;
- les gouttières et les descentes EP seront en zinc ;
- les éléments techniques devront être intégrés aux bâtiments et dissimulés ;
- préciser les revêtements de sols extérieurs, ils devront être perméables et limités en surface ;
- préconisations sur les portails (le PVC et le blanc sont proscrits) ;
- une palette végétale est à étudier et à intégrer dans le nouveau document.


A modifier :

- les façades en briques et galets seront enduites (pas de parements apparents) ;
- pas de **mur** de clôture à 2,00 de H mais des clôtures ajourées ;
- VR vitrine : à intégrer à l'intérieur du commerce, pas en applique en façade – préférer les grilles métalliques micro perforées – pas de lames en aluminium opaques ;
- portes de garage : pas carrées – plus hautes que larges et en bois peint ;

Autres remarques :

Les plans des servitudes liées aux Monuments Historiques et aux Sites inscrits et/ou classés doivent être annexés au PLU.

Olivier Mourareau



Architecte des Bâtiments de France
Adjoint au chef de service