



**PRÉFET
DU TARN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur

Avis de synthèse des services de l'État

Table des matières

1 - Introduction.....	4
1.1- Appréciation générale.....	4
2 - Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L. 102-1 du code de l'urbanisme).....	6
2.1- Objectif démographique.....	6
2.2- La réduction de la consommation foncière.....	7
a) La consommation effective sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du PLU (2014-2023).....	7
b) La consommation des espaces au regard de la loi Climat et Résilience.....	7
c) La consommation foncière au regard des objectifs fixés par le SCOT du Vaurais.....	9
2.3- La production de logements et la mixité sociale.....	9
2.4- Les enjeux de préservation des espaces et des activités agricoles et forestières.....	10
a) Les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL).....	10
b) Le changement de destination des bâtiments en zones naturelles et agricoles.....	11
c) Les zones humides.....	12
2.5 – Les mobilités.....	12
2.6 – La prise en compte des risques.....	13
a) La défense extérieure contre l'incendie (DECI).....	13
b) Le risque d'inondation.....	13
3 - Analyse du projet au regard des obligations de compatibilité et de prise en compte des documents de portée supérieure (article L.151-1 du code de l'urbanisme).....	13
4 - Analyse des pièces constitutives du dossier.....	14
4.1 - Le rapport de présentation.....	14
a) Inventaire des capacités de stationnement.....	14
b) Diagnostic foncier agricole.....	14

4.2 – Les OAP.....	15
4.3 - Le règlement écrit et graphique.....	15
a) Aspect extérieur des constructions.....	15
b) Constructibilité en zone agricole et naturelle.....	16
c) Ajustement du zonage graphique.....	16
4.4 - Annexes.....	16
5 - Observations sur la forme.....	16
6 - Format informatique du document d'urbanisme.....	17

1 - Introduction

Le présent avis a été rédigé par le service connaissance des territoires et urbanisme (SCTU) de la direction départementale des territoires (DDT) du Tarn. Il est complété dans sa dernière partie par les avis des autres services de l'État.

1.1- Appréciation générale

La révision du PLU de Saint Lieux-lès-Lavaur a été engagée par le conseil municipal pour permettre l'ouverture de zones à urbaniser devenues caduques 9 ans après l'approbation du PLU de 2014.

Ce PLU, à l'origine, est dimensionné pour élargir son développement sur la période 2014-2032, avec une ouverture prévue des zones à urbaniser fermées à partir de 2023 dans l'optique de financer, avec les recettes induites par les taxes d'aménagement, le réseau d'assainissement collectif.

Sur le plan de la gestion économe de l'espace et de l'engagement vers une trajectoire de zéro artificialisation nette à horizon 2050, le projet doit s'appréhender au regard de 3 niveaux d'analyse.

Compatibilité au regard du SCoT

Le taux de progression démographique de 2,7 % entre 2014 et 2020 est ramené à 1,5 % à l'horizon 2035 dans un souci de respect des objectifs assignés par le SCoT du Vaurais approuvé en décembre 2016 qui dimensionne la croissance annuelle moyenne de cette commune à 2 % entre 2015 et 2035.

Néanmoins afin de renforcer la sécurité juridique du projet de PLU, il conviendra de démontrer la compatibilité du PLU avec le SCoT du Vaurais sur le sujet de l'enveloppe foncière attribuée à la commune.

Compatibilité au regard de la loi CLIRE

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience » (ou « Clire »), fixe comme objectif une réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport aux 10 dernières années précédant la promulgation de la loi.

Le projet de PLU planifie une consommation foncière relativement vertueuse de 7 hectares sur la période 2022 – 2031 au regard de la consommation foncière effective sur la période 2012-2021 estimée à 15 hectares. Les hypothèses de consommation planifiée affichées dans le projet sont donc bien compatibles avec cette dynamique de sobriété foncière tendant vers une réduction de moitié.

Compatibilité au regard de la modération de la consommation passée 2013-2023

En application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, la commune doit aussi mesurer la consommation foncière sur les 10 années précédant l'arrêt du PLU, ce qui doit

permettre de démontrer l'effort de la collectivité pour réduire sa consommation planifiée à l'horizon du PLU.

De façon générale, il convient de noter la qualité du nouveau plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur. Pour autant, certains points méritent une attention particulière :

Sur le volet habitat

L'accueil de 300 habitants supplémentaires est programmé à l'horizon 2035. Pour cela 96 logements sont attendus dans les secteurs de projets couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour lesquelles l'échéancier mériterait d'être mieux ventilé dans le temps (cf point 4.2).

La mixité sociale souhaitée dans le projet de la commune se traduit par la volonté de construire 20 logements locatifs sociaux. Il aurait été plus judicieux de cibler un ou deux secteurs de projet clairement identifiés par une servitude de mixité sociale, pour éviter la dispersion de petits projets de logements locatifs sociaux, plus difficiles à financer.

Sur les zones de développement identifiées en secteur sensible

Depuis les années 2000, le cadre législatif confère aux PLU l'obligation de protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers. L'utilisation de la zone agricole A, naturelle N ou naturelle trame verte et bleue Ntvb contribue globalement à cette démarche. Néanmoins, le PLU identifie 2 zones à urbaniser impactées chacune par une zone humide qui n'a pas été protégée ou seulement partiellement. Aussi, il conviendra de réaliser un pré-diagnostic écologique, sur ces 2 secteurs voués à être artificialisés ou aménagés, et d'examiner sur cette base les incidences des choix opérés visant à proposer, le cas échéant, des alternatives de moindre impact environnemental et des mesures d'évitement et de réduction adaptées, traduites dans les règlements écrit et graphique. Cette préconisation avait été rappelé en réunion de travail du 6 octobre 2023 par les services de la DDT.

Sur la création de nouveaux secteurs de taille et de capacité limitée dit STECAL

Le projet de PLU identifie 3 secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). Le secteur As2 (création d'un équipement sportif) est situé sur une coupure d'urbanisation prescrite au SCOT dans laquelle les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'activité agricole. Aussi, ce secteur situé ex-nihilo en bordure de la RD 630 sur un espace agricole doit être supprimé (cf avis CDPENAF du 19/07/2024) . Par ailleurs, il est demandé de réduire l'emprise du STECAL As3 aux seuls besoins de l'extension à vocation éco-touristique prévue autour du château.

Sur les changements de destination

Des compléments d'informations sont demandés pour argumenter le choix des 20 bâtiments pouvant changer de destination. Il est rappelé que le pastillage de ces bâtiments sur le règlement graphique est nécessaire mais ne garantit pas l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, qui fera l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF.

Quelques ajustements du dossier de PLU sont donc nécessaires sur la base de l'analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme et de sa compatibilité avec les documents de portée supérieure.

Afin de clarifier et de sécuriser le document d'urbanisme, ce dernier peut être amélioré :

- en renforçant la justification des choix dans le rapport de présentation qui ont notamment permis de retenir comme éléments à protéger certaines zones humides ;
- en ajustant le règlement écrit et graphique ;
- en définissant une orientation d'aménagement et de programmation relative à la mise en valeur des continuités écologiques ;
- en corrigeant des erreurs d'écriture (coquilles, mauvaises références...).

Dans le présent avis, l'État émet des remarques qui sont graduées selon les 2 niveaux croissants suivants :

- la recommandation formulée pour apporter tous les compléments qui s'imposent au plan visant à le sécuriser ;
- l'observation formulée à titre de proposition.

2 - Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L. 102-1 du code de l'urbanisme)

2.1- Objectif démographique

Entre 1999 et 2020, la population de Saint-Lieux-lès-Lavaur est passée de 540 habitants à 1157 habitants, soit une progression annuelle de 3,70 % .

Le projet de PLU prévoit, quant à lui, un taux de croissance démographique de 1,5 % par an, pour atteindre une population de l'ordre de 1420 habitants en 2034.

Ce taux apparaît cohérent au regard de celui fixé par le SCoT de 2 % entre 2015 et 2035 et à l'évolution démographique plus récente entre 2014 et 2020 de 2,7 % par an.

Observation :

Il convient de souligner l'effort engagé par la commune qui tend à réduire de manière sensible son rythme d'accueil de population au regard de la période 1999-2020. Cependant, il serait pertinent de renforcer la démonstration de cet effort au regard du taux de croissance annuel prévu dans le SCoT et au regard des données de l'INSEE les plus récents (2014/2020).

2.2- La réduction de la consommation foncière

a) La consommation effective sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du PLU (2014-2023)

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit présenter l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme. Le rapport de présentation doit justifier les objectifs chiffrés, de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le schéma de cohérence territoriale et des dynamiques économiques et démographiques.

L'arrêt du PLU étant prévu en 2024, une première analyse de la consommation foncière pour tous les usages doit être réalisée sur la période 2014 à 2023 (inclus).

Les données du portail de l'artificialisation (CEREMA) indiquent que 12,7 hectares ont été consommés sur la période 2014-2022 pour tous les usages.

Recommandation :

Il conviendrait de mesurer la consommation passée d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années 2014-2023 incluses. Cette consommation devra être prise en compte pour projeter la consommation planifiée dans le projet de PLU.

b) La consommation des espaces au regard de la loi Climat et Résilience

Analyse générale :

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience », fixe l'objectif de diviser par deux le rythme de l'artificialisation des sols, dans les dix années suivant la promulgation de la loi, par rapport aux 10 précédentes. La Loi Climat et Résilience ayant été promulguée le 24 août 2021, le projet de PLU a choisi de recenser la consommation foncière sur la période 2012-2021.

La commune a pour objectif de s'inscrire dans une trajectoire de réduction de la consommation foncière. Pour cela elle prévoit de limiter les extensions urbaines à 8 hectares maximum sur la période 2024-2035.

La phase d'analyse de la consommation d'espace constitue une étape clé pour la maîtriser.

Les données du portail de l'artificialisation (CEREMA) indiquent une consommation effective de 12,4 hectares.

L'analyse présentée dans l'état initial de l'environnement (pages 26 et 27) explicite la méthodologie utilisée pour mesurer la consommation d'espace. De l'analyse effectuée, il résulte que 15 hectares ont été consommés de 2012 à 2021 sur le territoire de la commune (donnée validée en réunion PPA).

Sur la période à retenir 2022-2031, le projet retient une consommation planifiée de 7 hectares répartis comme suit :

- 2022-2023 : 1 ha
- 2024-2031 : 6 ha

Le projet s'inscrit bien dans une trajectoire de réduction de moitié de la consommation. De plus dans l'optique de garantir l'optimisation de l'usage du foncier, le projet de PLU priorise la densification du tissu urbain par une densité moyenne de 13 logements par hectare dans les zones à urbaniser, en compatibilité avec les objectifs de densité fixés par le SCoT du Vaurais.

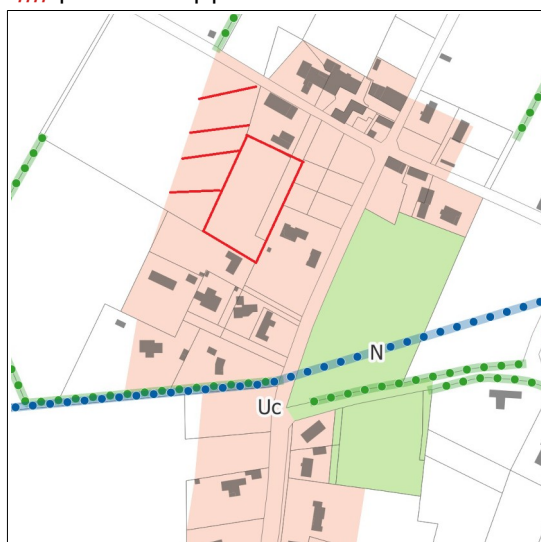
Étude de densification :

L'étude de densification et de mutation des espaces bâtis (page 28 et 29) permet d'identifier les gisements fonciers – théoriques et mobilisables – au sein du tissu urbain existant.

Cependant, les extraits graphiques pour l'analyse de la consommation foncière (page 27 du diagnostic) et pour l'étude de densification (page 29 du diagnostic) sont peu lisibles.

Le choix de la parcelle ZH 0013 classée en partie en densification et en zone constructible Uc soulève des questions. Le découpage de la parcelle tel qu'il est proposé sur l'extrait graphique laisse apparaître une extension de l'urbanisation. Pour identifier le potentiel constructible en densification, il convient de définir le seul périmètre en dent creuse.

//// partie à supprimer



Par ailleurs l'étude de consommation foncière ne concerne que l'usage « habitat ». Celle-ci doit concerner également les autres usages (équipements, activités), sauf à justifier que la commune n'est concernée que par de la consommation à vocation d'habitat.

Ouvertures à l'urbanisation :

Sur les 9 secteurs de projet proposés, deux secteurs pour un total de 18 logements font l'objet d'une prévision d'urbanisation en phase 2 et ce, une fois les secteurs ouverts en phase 1 mobilisés à 70 %.

Il est à noter que le PADD a fait le choix de traiter de l'objectif de réduction de la consommation d'espace pour l'habitat sans aborder le secteur économique considérant que la commune n'a pas consommé d'espace pour cet usage sur la période 2012-2021.

Observation :

Il conviendrait de préciser la délimitation de l'enveloppe des zones Uc en densification et de proposer des extraits graphiques plus lisibles pour l'étude de densification et de consommation foncière. Cette dernière doit concerner tous les usages (habitat, activités, équipements).

c) La consommation foncière au regard des objectifs fixés par le SCOT du Vaurais

Le dossier de PLU doit démontrer que la consommation foncière planifiée s'inscrit en compatibilité avec l'enveloppe foncière attribuée à la commune par le SCoT du Vaurais approuvé en décembre 2016.

La consommation foncière ne concerne que l'habitat pour cette commune. À cet effet, les données du portail de l'artificialisation indiquent que 9,9 ha ont été consommés entre le 1^{er} décembre 2015 et le 31 décembre 2022.

Sur la base de ce chiffre, un potentiel de 5,7 ha reste donc disponible pour atteindre les 15,6 ha de l'enveloppe foncière constructible pour l'habitat et octroyée par le SCoT de 2015 à 2035. Le projet de PLU prévoit de son côté 8 hectares entre 2022 et 2035.

Pour assurer la sécurité juridique du PLU, et eu égard à ces données, il s'agira de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT du Vaurais concernant la consommation foncière à vocation d'habitat.

2.3- La production de logements et la mixité sociale

Pour accueillir 300 nouveaux habitants d'ici 2030 et permettre le maintien de la population actuelle, il est prévu dans le PADD la production de 110 logements dans la limite de 8 hectares en extension urbaine.

Pour cela, le projet de PLU propose la production de 96 logements neufs dans les secteurs de projet, auxquels il faut ajouter un potentiel de constructions neuves sur 1 hectare mobilisable en dents creuses. Ces éléments sont compatibles avec les besoins exprimés dans le PADD à l'horizon 2035.

La vacance des logements se situant à un niveau très bas, à 2 %, aucun levier n'est possible pour décompter des logements vacants dans la production de logements.

La production de logements sociaux est préconisée dans certaines zones à urbaniser pour un total de 20 logements sur les 96 logements neufs prévus. Le taux de 20 % de production par rapport aux logements neufs est respecté, même si la faisabilité des projets incluant de 2 à 5 logements locatifs sociaux sur une zone soulève des questions.

Recommandation :

Il semblerait pertinent de prévoir une zone à urbaniser dédiée avec une servitude de mixité sociale pour s'assurer de la faisabilité de la production de logements sociaux.

2.4- Les enjeux de préservation des espaces et des activités agricoles et forestières

Le projet de zonage du PLU laisse apparaître un développement en continuité du bourg-centre ou en comblement de zones urbaines, marquant ainsi la volonté de rassembler les nouvelles constructions au plus près des équipements et des services.

Malgré ces efforts manifestes, des ajustements du zonage graphique sont nécessaires, notamment pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zones agricoles et naturelles. Le secteur As2 est notamment impacté par une protection dite « coupure d'urbanisation » prescrite par le SCoT du Vaurais (prescription n°95 du document d'orientations et d'objectifs).

Ces ajustements du zonage graphique concernent aussi les secteurs urbanisés impactés par des zones humides identifiées sur la cartographie des zones humides du département du Tarn.

a) Les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL)

Le dossier de PLUi fait état de la présence de 3 STECAL en zone agricole, couvrant une superficie totale de 4,8 hectares :

- un STECAL pour le développement d'une charpenterie (As1),
- un STECAL pour la création d'un équipement sportif (As2),
- un STECAL pour le développement d'une activité touristique autour d'un château (As3),

Comme indiqué précédemment les secteurs As1 et As2 sont notamment impactés par une coupure d'urbanisation prévue dans le SCoT du Vaurais approuvé en décembre 2016.

Par ailleurs, les projets de STECAL sont présentés dans l'évaluation environnementale mais la justification du caractère exceptionnel des trois STECAL n'est pas précisée dans le dossier « Justifications des choix retenus » du rapport de présentation. Le recours exceptionnel aux STECAL ne se réduit pas à leur emprise relative au regard de la superficie du territoire.

La justification du recours exceptionnel aux STECAL devra être étayée pour chaque STECAL, notamment au regard des critères définis par la loi ELAN, de la nature précise des activités existantes et du besoin de développement identifié.

Il aurait été pertinent de présenter pour chaque STECAL une orientation d'aménagement permettant de démontrer que les nouvelles constructions sont situées à proximité immédiate des constructions existantes.

De façon générale, le périmètre des STECAL doit être proportionné aux enjeux et au projet envisagé : constructibilité limitée et délimitation du périmètre au plus près du bâti existant et des constructions ou installations en projet. Le rapport de présentation devra comporter l'ensemble des justifications permettant d'apprécier la délimitation de tous les STECAL.

Recommandations

- **STECAL As2** : s'agissant de la création ex-nihilo d'un projet d'équipement sportif à proximité de la RD 630, ce STECAL doit être supprimé. Il a reçu un avis défavorable de la CDPENAF.
- **STECAL As3** : Le dossier devra apporter des éléments qui précisent l'aménagement de la parcelle au regard des besoins de l'extension. Dans le cas contraire, le STECAL devra être supprimé.

b) Le changement de destination des bâtiments en zones naturelles et agricoles

Le règlement écrit des zones A et N autorise, pour les bâtiments repérés sur le document graphique, leur changement de destination « à la condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ».

Le dossier fait état de 20 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les critères ayant présidé au choix des bâtiments identifiés ne sont pas exposés, ce qui est contraire à l'obligation de justification des règles prévues par le règlement.

Il est attendu du PLU, une analyse préalable à la désignation des bâtiments, tenant compte de l'activité agricole et de la qualité paysagère des sites.

Toutefois, il est nécessaire de rappeler que l'identification dans le PLU de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ne préjuge pas de la suite qui sera réservée aux demandes d'autorisations d'urbanisme. En effet, suivant l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) au stade de l'autorisation d'urbanisme.

Enfin, il convient de rappeler qu'une construction existante ne pourra faire l'objet d'un changement de destination que si cette dernière n'est pas considérée comme une ruine.

Observation :

Il conviendrait de réaliser des fiches individuelles propres à chaque bâtiment (photographies, état du bâti, localisation, contexte agricole et environnemental, impact sur l'activité agricole, présence de voirie et réseaux...).

c) Les zones humides

L'évaluation environnementale identifie deux zones humides qui impactent chacune une zone à urbaniser du projet de PLU :

– La zone à urbaniser du secteur de la Tuilerie : l'évaluation environnementale identifie un enjeu environnemental fort mais la zone humide n'est pas protégée.

– La zone à urbaniser de Pradinas : la zone naturelle (N) ne recouvre que partiellement le périmètre identifié dans l'évaluation environnementale.

Observation :

Dans le cas où la collectivité conteste l'existence ou le périmètre de ces zones humides, il convient de le démontrer par une étude spécifique.

2.5 – Les mobilités

Le projet de PLU prévoit le développement en continuité du centre-bourg ou en densification de celui-ci. C'est un point très positif pour rapprocher les habitants des équipements et services.

Un emplacement réservé est également prévu à partir de la zone à urbaniser de « Parpan » pour une éventuelle liaison douce en direction de la commune voisine de Saint Sulpice.

L'objectif n°4 du PADD vise à faciliter la circulation sur le territoire et développer les liaisons douces entre les zones d'équipements et d'habitation en prévoyant notamment des cheminements piétonniers dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Néanmoins, page 6 du cahier des OAP, seul un cheminement doux existant ou à renforcer relie les zones à urbaniser 1, 2, 8 et 7. On peut regretter qu'un maillage plus complet ne soit prévu, à l'aide d'emplacements réservés, pour relier toutes les zones à urbaniser du projet de PLU entre elles et aux équipements du centre-bourg. Cela permettrait de répondre pleinement à l'objectif 4 du PADD qui prévoit dans une de ces orientations de « *faciliter la circulation sur le territoire et développer les liaisons douces entre les zones d'équipements et d'habitation* ».

2.6 – La prise en compte des risques

a) La défense extérieure contre l'incendie (DECI)

Le SDIS du Tarn relève que les ressources en eau disponibles en cas d'incendie, hors des villes et des bourgs principaux, sont souvent insuffisantes pour intervenir efficacement. Au regard de la base de données départementales de DECI, le secteur comporte 18 points d'eau incendie dont 5 sont indisponibles, 11 en emploi restreint et 2 disponibles. Aussi, tout développement de l'urbanisation doit nécessairement être accompagné d'un renforcement de la DECI adapté aux risques créés mais aussi existants (nombre, distance, disponibilité, volume). La réalisation d'un schéma intercommunal de DECI constituerait une bonne pratique pour aboutir à cet objectif.

Il est rappelé que le défaut ou l'insuffisance des moyens de lutte contre l'incendie peut conduire au refus de délivrance de l'autorisation d'urbanisme quand bien même le secteur est constructible.

b) Le risque d'inondation

La commune est concernée par le plan de prévention des risques inondations (PPRI) « Agout aval » approuvé le 28 février 2022.

Pour une meilleure information, il serait pertinent de faire apparaître le zonage du PPRI sur le règlement graphique du PLU.

Dans tous les cas, le PPRI « Agout aval » doit être annexé au dossier de PLU qui sera approuvé.

3 - Analyse du projet au regard des obligations de compatibilité et de prise en compte des documents de portée supérieure (article L.151-1 du code de l'urbanisme)

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que la démarche d'évaluation environnementale doit obligatoirement inclure une description de l'articulation du PLU avec les autres documents et plans-programmes, notamment le SCoT du Vaurais, avec lesquels il doit être compatible.

La compatibilité du PLU avec le SCOT du Vaurais

La commune est couverte par le SCoT du Vaurais, approuvé le 12 décembre 2016. Le chapitre 5.1 de l'évaluation environnementale répond globalement à cette attente. Pour autant certains points suscitent des observations :

Page 86 : Il est indiqué qu'aucun logement social n'est imposé dans les OAP en raison de la taille des opérations souvent trop petite pour attirer un bailleur. Néanmoins 20 logements locatifs sociaux ou groupés et collectifs sont proposés dans l'ensemble des OAP du projet de PLU.

Page 100 : Il est indiqué que les coupures d'urbanisation ont été prises en compte dans le projet notamment dans la détermination des STECAL au sud de la commune. Or, il apparaît qu'un STECAL s'insère dans le périmètre des coupures d'urbanisation préconisées par le SCoT du Vaurais.

Le SCoT, entré en vigueur avant le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), n'a pas encore procédé à l'analyse de compatibilité et de prise en compte des dispositions des documents de portée supérieure demandée par l'article L.131-3 du code de l'urbanisme. Par conséquent, c'est au PLU de réaliser cette analyse dans le cadre de son élaboration (cf. art. L.131-6 du code de l'urbanisme).

La compatibilité avec les documents de rang supérieur approuvé après le SCoT du Vaurais est globalement démontrée. Il s'agit du SRADDET de la région Occitanie, du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la communauté de communes Tarn-Agout, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Agout » et du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) « Adour-Garonne 2022-2027 ».

4 - Analyse des pièces constitutives du dossier

4.1 - Le rapport de présentation

a) Inventaire des capacités de stationnement

L'analyse des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation reste très sommaire et ne semble traiter que des véhicules motorisés, mais pas des véhicules hybrides et électriques ni des vélos comme l'exige le code de l'urbanisme (article L.151-4). Le nombre de places disponibles n'est pas décompté.

b) Diagnostic foncier agricole

Le diagnostic agricole se limite à la présentation d'un extrait graphique de l'occupation des sols (OSO GE 2019). L'analyse des contraintes agricoles permet de justifier l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet en extension.

Recommandation générale :

Une attention particulière doit être portée à la qualité et au contenu du rapport de présentation qui a vocation, en application de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, à expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il doit

assurer la cohérence entre les objectifs du plan, les orientations stratégiques et leur traduction réglementaire.

En résumé, le rapport de présentation d'un PLU a pour objectif de fournir une analyse complète, argumentée et transparente des choix et des orientations du plan d'urbanisme, tout en mettant en avant les enjeux territoriaux, environnementaux et sociaux qui ont guidé sa conception. L'insuffisance du rapport de présentation peut entacher d'illégalité le document d'urbanisme.

4.2 – Les OAP

Il est intéressant de noter que toutes les OAP prévoient un aménagement par une opération d'ensemble permettant de mieux garantir l'objectif de densité préconisé pour chaque zone à urbaniser.

Les OAP de secteurs d'aménagement doivent respecter le traitement minimum obligatoire énuméré à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, à savoir les thématiques suivantes : mixité fonctionnelle et sociale, qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, qualité environnementale et prévention des risques, besoins en matière de stationnement, desserte par les transports en commun et desserte des terrains par les voies et réseaux.

Or, pour toutes les OAP, les besoins en transport en commun ne sont pas traités. Il conviendra d'explicitier dans le rapport de présentation le motif ayant conduit à ne pas traiter cette thématique.

Il conviendra également de préciser la notion de « logements locatifs sociaux ou groupés et collectifs » présente dans la rubrique « Programmation et mixité urbaine » de certaines OAP. Les logements doivent-ils être obligatoirement sociaux et collectifs ?

Enfin, en application de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Cette OAP dite « continuité écologique » n'apparaît pas dans le dossier.

Observations :

Les échéanciers prévisionnels des ouvertures à l'urbanisation des OAP sont à reprendre, ils devront permettre un développement des zones AU de façon équilibrée dans la durée du PLU. Il s'agit d'indiquer l'ordre de priorité retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées par le PLU et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires sans accentuer de déséquilibres (écoles, équipements de santé, sportifs...).

4.3 - Le règlement écrit et graphique

a) Aspect extérieur des constructions

Le territoire de la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur ne constitue pas une agglomération urbaine. Il serait pertinent d'imposer un système moins minéral tourné pour une bonne part vers un traitement végétalisé des clôtures (muret ou mur bahut surhaussé de grillage). Il est conseillé en outre de réduire leur hauteur maximale, fixée à 2 mètres, peu adaptée à un contexte rural.

b) Constructibilité en zone agricole et naturelle

Le règlement écrit doit être adapté pour prendre en compte les observations figurant dans l'avis de la CDPENAF :

- une emprise au sol des constructions, constituées de l'habitation principale, y compris annexes et extension, plafonnée à 250 m², ou a minima en cohérence avec celle mentionnée pour les continuités écologiques ;
- une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m², et de 60 m² pour les piscines, margelles comprises ;
- une distance de l'annexe à l'habitation principale inférieure à 20 m ;
- **pour prendre en compte les distances de non traitement, il est recommandé de positionner la piscine à plus de 20 m des limites de propriétés, lorsque celles-ci jouxtent une parcelle agricole cultivée.**

c) Ajustement du zonage graphique

Compte tenu du caractère naturel des espaces concernés, les zones UL et AUL du PLU sont à reclasser en zone NL avec un règlement adapté aux équipements attendus dans la zone (Espace naturel à vocation de loisirs).

4.4 - Annexes

Le dossier des annexes devra être complété afin d'intégrer :

- les servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement des installations particulières T7
- le dossier complet concernant la servitude du PPRI Agout Aval approuvé le 28 février 2022

5 - Observations sur la forme

Des corrections à apporter

Dans le but d'améliorer la lisibilité du document d'urbanisme, et sans que la liste soit exhaustive, les demandes suivantes de correction sont à prendre en compte :

Au sein du Rapport de présentation

Évaluation environnementale :

Page 87 : « ces zones humides ayant une superficie supérieure à 0,1 ha, l'aménagement des secteurs devra faire l'objet d'une déclaration loi sur l'eau ». Il s'agira de corriger 0,1 ha par 1 ha.

Page 96 : justification de la prescription 77 : la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur n'est concernée que par le PPRI Agout aval.

Justifications des choix retenus :

Page 17 : il est indiqué qu'« un seul de ces STECAL se situe en zone agricole actuellement cultivée ». Il est demandé de préciser lequel est concerné.

Etat initial de l'environnement :

Page 4 : le plan d'urbanisme actuel a été approuvé le 20 mars 2014 et non le 11 décembre 2018.

Observation:

Il conviendra de mettre à jour le rapport de présentation.

6 - Format informatique du document d'urbanisme

En application de l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021, à compter du 1er janvier 2023, le PLU et la délibération l'approuvant doivent être publiés sur le géoportail national de l'urbanisme (GPU) accessible sur internet à l'adresse suivante: <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>.

À l'issue de cette publication, le PLU devient exécutoire dès sa transmission au préfet du fait de la couverture de la commune par un SCoT. Les autres formalités de publicité prévues par le Code de l'urbanisme n'ont pas été modifiées par cette réforme.

En cas de dysfonctionnement du GPU ou de difficultés techniques avérées, les obligations pour la collectivité en charge de la procédure d'élaboration du PLU sont les suivantes :

- informer le préfet des difficultés rencontrées,
- procéder à une publication sur le GPU dans un délai de 6 mois à compter de la date à laquelle le PLU et la délibération sont devenus exécutoires,
- rendre public le PLU et sa délibération dans les conditions prévues au III ou IV de l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

L'obligation de publication sur le GPU appelle les observations et précisions suivantes :

- seuls les communes et établissements publics compétents sont habilités à publier sur le GPU les documents d'urbanisme en vigueur sur leur territoire,
- la version numérisée devra respecter le standard de dématérialisation du conseil national de l'information géographique (CNIG),
- la publication d'un document d'urbanisme sur le GPU ne dispense pas des transmissions et mesures de publicité visant à rendre le document exécutoire et opposable (art. R153-20 à R153.22 du CU pour un PLU).
- la publication sur le GPU ne se substitue pas à la nécessité de tenir à disposition du public au siège de l'autorité compétente ou de la préfecture un dossier consultable qui constitue la version faisant foi en cas de différence avec la version numérique.

Recommandation :

Il conviendra que les pièces numériques du document d'urbanisme fournies répondent aux obligations de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19/12/2013 codifiée dans les articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme.