

PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de réponse aux avis PPA

Septembre 2024

I. Synthèse des avis reçus

Organisme	Date	Avis
CDPENAF	19 juillet 2024	Favorable avec réserve sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers Défavorable sur les STECAL AS2 et AS3 Défavorable sur le règlement des zones A et N
CC Tarn Agout	26 juin 2024	Favorable avec remarques
Préfecture du Tarn	12 août 2024	Favorable avec recommandations
SDIS	10 juin 2024	Recommandation
Syndicat Mixte des Eaux de la Montagne Noire	12 juin 2024	Avis favorable

II. Avis de la CDPENAF

1. Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Aux termes des délibérations des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn réunis en date du 27 juin 2024, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur départemental adjoint des territoires, émet un avis **favorable** concernant le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de **Saint-Lieux-lès-Lavaur**, son économie générale et la prise en compte des espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'avis favorable est assorti d'une réserve concernant les deux secteurs d'OAP « Fauré Bas » dont il est demandé de phaser leur développement, conditionné au remplissage des OAP en phase1.

La commission émet également une remarque concernant le zonage UL sur le lac, qui ne semble pas adapté à la vocation du secteur et recommande de recourir à un zonage NL dont le règlement peut être adapté pour permettre des constructions limitées.

- Les secteurs d'OAP « Fauré Bas 1 » et « Fauré Bas 2 » sont ouverts à urbanisation immédiate dans un souci de rentabiliser l'investissement du réseau d'assainissement collectif. Le phasage des OAP tient compte de cette contrainte, ainsi que des contraintes de réduction de la consommation d'espace. La commune ne souhaite pas le modifier
- Le zonage du Ludolac en U n'autorise que des développements en lien avec la vocation du secteur, et de manière limitée.

2. STECAL

A l'issue des votes des membres de la CDPENAF du Tarn, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur adjoint de la DDT du Tarn, la commission émet, concernant les dispositions prévues en application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme :

- un avis **favorable** sur la création du secteur AS1 destiné à une activité de menuiserie ;
- un avis **défavorable** pour la création des secteurs AS2 et AS3 ;

Concernant le secteur AS3, et le projet autour du château, la commission recommande de limiter l'emprise du secteur à la zone de projet et de motiver la création du STECAL par un projet économique.

- Le STECAL AS3 sera réduit pour ne garder que l'emprise exacte du projet actuel.
- Le STECAL AS2 sera supprimé.

3. Règlement des zones A et N

A l'issue des votes des membres de CDPENAF du Tarn, sous la présidence de monsieur François LECCIA, directeur adjoint de la DDT du Tarn, la commission émet un avis **défavorable** concernant les dispositions prévues en application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme pour le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de **Saint-Lieux-lès-Lavaur**.

La CDPENAF recommande :

- 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 au maximum ;
- une implantation des piscines à plus de 20 m des limites de propriété lorsque celle-ci jouxte une parcelle agricole cultivée, pour prendre en compte les distances de non traitement.

- Le règlement sera modifié en cohérence avec ces recommandations

III. Avis Communauté de communes Tarn et Agout

A la lecture du projet de PLU arrêté, plusieurs remarques peuvent être formulées :

- Les logements sociaux projetés (2 secteurs de projet sont concernés pour un total de 10 logements) pour être comptabilisés en tant que tels doivent être conventionnés. Il est à craindre que sur de petites opérations il soit difficile d'attirer les porteurs de projets et que ces opérations voient le jour. Il est donc souhaitable qu'elles soient portées de façon concomitante, voire par le même opérateur.
 - Les changements de destination : l'identification du nombre de logements issus de ces changements de destination permettra de mieux apprécier les réponses apportées aux besoins communaux.
 - Le zonage de la base de loisirs intercommunale « Ludolac » évolue au profit d'une zone UI (zone dont la nature n'a pas vocation à évoluer). Seules les activités de loisirs liés aux équipements présents, sont autorisées conjointement aux animations et à l'offre de restauration proposées par la CCTA. Le site n'a pas vocation à accueillir de nouvelles activités de restauration, de commerce de détail... les destinations autorisées doivent être limitées :
 - o Au logement lié à la nécessité d'une présence permanente sur site, qui sera réalisé dans le volume du bâtiment existant,
 - o Aux équipements d'intérêt collectif et services administratifs publics (locaux et bureaux des administrations, locaux techniques, équipements sportifs, autres équipements recevant du public),
 - o Aux terrains de camping et de caravaning et les habitations légères de loisirs liés aux activités du site et le projet d'accueil d'une aire de camping-car portée par la CCTA.
 - o Les piscines ne sont pas autorisées en zone UI et les clôtures doivent être identiques à celles existantes pour garantir la cohérence du site.
 - Les STECAL : 2 STECAL concernent des bâtiments existants et le développement de leurs vocations (maintien et développement de l'activité de la scierie pour l'un et développement d'une activité d'hébergement touristique pour l'autre) n'appellent pas de remarque particulière. Il pourrait toutefois être intéressant de prévoir une intégration paysagère du développement de la scierie par l'installation d'une haie végétale en visibilité sur la RD 630.
-
- Le 3^{ème} STECAL prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'un terrain nu en bordure de la RD 630 pour un projet d'une entreprise de sport et de loisirs (dont des bâtiments nécessaires à la bonne administration du site – bureau, vestiaires) qui accueillera également un espace de restauration (snack-guinguette) et un parking pour accueillir la clientèle.

Le terrain concerné est situé en zone de coupure d'urbanisation du SCoT du Vaurais et ne respecte donc pas la prescription correspondante n°95 qui précise que : « *les coupures à l'urbanisation identifiées sur les extraits graphiques... doivent se traduire, au sein des documents d'urbanisme locaux des communes concernées par des secteurs dans lesquels les nouvelles constructions sont interdites notamment de part et d'autre de la RD 630, ...*

Ces coupures d'urbanisation, dont l'objectif est avant tout paysager pour éviter tout développement linéaire de l'urbanisation, devront également avoir d'autres fonctions pour assurer leur pérennité : fonctions écologiques en étant partie prenante de la TVB, fonction agricole en participant à la pérennisation du foncier et à son exploitation. Au sein de ces coupures les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ».

- ➔ Le projet sera optimisé sur la production de logements sociaux, en les regroupant par plus grand nombre sur certaines OAP
- ➔ Le règlement de la zone UI sera modifié pour correspondre au projet de la CCTA
- ➔ Le STECAL AS3 sera complété pour garantir l'intégration paysagère de l'extension
- ➔ Le STECAL AS2 sera supprimé

IV. Avis de la préfecture du Tarn

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).

→ L'analyse sera complétée

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).

→ L'analyse sera complétée avec ces éléments

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.

→ La ventilation des logements sociaux sera revue pour optimiser leur faisabilité effective

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.

→ Le STECAL AS2 sera supprimé

→ Le STECAL AS3 sera réduit pour coller au plus près du projet, et des justifications complémentaires seront apportées

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...).

→ Le fichier présent dans le dossier d'arrêt sera complété

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.

- La commune ne souhaite pas mener d'études complémentaires zones humides et souhaite garder le projet de PLU en l'état.

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.

- Le rapport de présentation sera complété avec notamment les capacités de stationnement et sur la partie diagnostic agricole

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...).

- Les besoins en transport en commun n'ont pas été traités dans les OAP car la commune n'est pas compétente en la matière. De plus, le développement démographique attendu n'entraînera pas de besoins supplémentaires sur la desserte actuelle.
- Le phasage des OAP tient compte de la contrainte financière générée par la mise en place de l'assainissement collectif. La commune ne souhaite pas modifier ce phasage dans un souci d'équilibre financier sur les années à venir.

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.**

→ Les recommandations de la CDPENAF seront intégrées en l'état.

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

→ Les annexes seront complétées

V. Avis du Syndicat des Eaux de la Montagne Noire

OAP « Fauré Bass 3 »

La capacité du réseau est suffisante pour les 9 logements supplémentaires prévus.

Toutefois, il faut noter la présence d'une conduite d'eau en terrain privé le long de la route des Cambards (voir plan joint) avec les contraintes associées.

OAP « Tuilerie »

La capacité du réseau est suffisante pour les 13 logements supplémentaires prévus, avec une desserte à partir du chemin de la Source.

Toutefois, il faut noter la présence d'une conduite d'eau en terrain privé le long du chemin de la Source (voir plan joint) avec les contraintes associées.

→ Les remarques seront prises en compte.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com