

DEPARTEMENT DU TARN
Commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur

REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUÊTE PUBLIQUE

réalisée du mardi 3 septembre 2024 à 9 heures
au jeudi 3 octobre 2024 à 17 heures

**CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



SOMMAIRE

1 - LE PROJET	3
1.1 Motivations du projet.....	3
1.2 Objectifs des projets OAP.....	3
1.3 Les incidences potentielles induites par les zones ouvertes à l'urbanisation sur l'environnement.....	4
1.3.1 Les OAP.....	4
1.3.2 Les STECAL.....	4
1.3.3 Le règlement.....	5
2 - RAPPEL SUCCINCT DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	5
3 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS	6
4 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	9



1 - LE PROJET

1.1 Motivations du projet :

Il est important de rappeler que la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur avait anticipé, dans son PLU de 2014, le développement communal jusqu'en 2032.

Ce développement était phasé, avec une dernière phase d'ouverture à l'urbanisation entre 2023 et 2032. Ce phasage avait notamment pour objectifs de prévoir en parallèle le développement de l'urbanisation et le développement du réseau d'assainissement collectif.

La commune a souhaité investir dans un réseau d'assainissement collectif auquel se raccorderaient les futures opérations d'aménagement.

Cependant les zones, devant ouvrir sur la dernière phase du PLU, sont devenues caduques après une période de 9 ans suivant l'approbation du PLU.

Ainsi, l'objectif principal de la révision est d'ouvrir ces zones à l'urbanisation, tout en ajustant le projet communal à la marge.

Au-delà de cet aspect, la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur souhaite tout de même, à travers son PLU, maîtriser son développement, en garantissant aux habitants un cadre de vie qualitatif, des équipements et services de proximité, en cohérence avec son rôle de pôle relais au sein du SCoT du Vaurais.

Ainsi, en tant que pôle relais, les prescriptions suivantes s'appliquent à la commune :

- 10 % des logements devront être créés à l'intérieur du tissu existant,
- la densité des extensions devra se situer entre 8 et 13 logements / hectare,
- la commune pourra accueillir jusqu'à 506 habitants supplémentaires, pour atteindre un maximum de 1932 habitants en 2035,
- de la même manière, la commune pourra voir se construire jusqu'à 202 logements supplémentaires d'ici 2035,
- les secteurs de TVB devront être protégés par des zonages Atvb ou Ntvb, limitant les nouvelles constructions.

Le centre bourg devra concentrer 90 % de la consommation de l'espace, limitant ainsi le développement des hameaux et des écarts.

1.2 Les objectifs des projets OAP

Les objectifs de choix retenus pour l'ouverture à l'urbanisation se fondent notamment :

- sur la préservation des espaces naturels de qualité et les paysages,
- sur le maintien et la préservation des activités agricoles,
- sur la création d'un bâti en continuité de l'existant,
- sur l'optimisation du réseau d'assainissement collectif créé.

Rappel des dispositions du PLU sur les zones à urbaniser :

- en zone AU, les destinations interdites visent à maintenir l'orientation essentiellement résidentielle,
- le PADD vise à accueillir de nouveaux résidents dans les secteurs les plus cohérents pour le développement urbain. Les secteurs d'extension de l'urbanisation se trouvent à proximité du centre bourg et des équipements existants et futurs,
- le PADD fixe la mise en place d'objectifs de développements résidentiels cohérents et adaptés, en lien avec la fluidité des parcours. Les zones AU, à vocation résidentielle, permettront de diversifier la typologie d'habitat et prendront en compte la croissance démographique intercommunale,
- ainsi, conformément au PADD, les zones AU, définies au PLU, ont été délimitées au sein ou en continuité directe de l'urbanisation existante et ce dans un souci de cohérence de l'urbanisation à l'échelle du centre bourg,
- un phasage de l'urbanisation a été intégré. Cela permet de mieux maîtriser l'urbanisation, de concentrer les efforts sur les secteurs stratégiques, de densifier les dents creuses existantes (avec ou sans OAP) et de poursuivre le développement urbain via les zones à urbaniser,
- les zones AU, concernées par des AOP, permettront de programmer le développement. Les principes des AOP visent à proposer des quartiers plus denses, à renforcer les cheminements doux, à offrir des espaces publics végétalisés qualitatifs afin de proposer des quartiers attractifs.

1.3 Les incidences potentielles induites sur l'environnement par les zones ouvertes à l'urbanisation

1.3.1 Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP ont fait l'objet d'un pré-cadrage environnemental, en juillet 2023, permettant d'identifier les niveaux d'enjeux sur chaque secteur.

Cette analyse s'est concentrée :

- sur la lecture paysagère,
- sur les enjeux écologiques,
- sur la gestion des ressources,
- sur les risques de nuisances et de pollutions,
- sur les énergies et le climat.

Sur l'ensemble des zones, les incidences sur les différents enjeux environnementaux, ont été jugées soit négatives, soit de niveau modéré, soit de niveau faible ou très faible selon les sites.

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

Au sein des zones agricoles et naturelles, ont été définis des sous-secteurs A indicés, correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, dits STECAL. Ces STECAL sont régis par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. Ils correspondent à des espaces isolés au sein des espaces, agricoles ou naturels, sur lesquels certaines activités peuvent bénéficier d'un développement mesuré.

Le règlement du PLU précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier, de ces secteurs.
La surface totale des STECAL comptabilise 4,8 hectares.

Sur l'ensemble des sites, les incidences sur les différents enjeux environnementaux ont été jugées soit négatives, de niveau nul, très faible, faible ou de niveau modéré.

1.3.3 Le règlement

Les occupations du sol doivent être conformes aux dispositions écrites du règlement, qui a été rédigé de façon :

- à préserver des espaces naturels de qualité et les paysages,
- à maintenir et préserver les activités agricoles,
- à prévoir une urbanisation en cohérence avec le développement économique et les nouveaux habitants du bassin de vie,
- à maintenir un niveau approprié d'équipements et de services.

2 - RAPPEL SUCCINCT DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le 31 juillet 2024, un arrêté, prescrivant l'organisation d'une enquête publique sur le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme, a été pris par Monsieur le maire de la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur.

Désignation du commissaire enquêteur

Elle a été effectuée par Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse, le 12 juillet 2024.

Préparation / Organisation

Préalablement au démarrage de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est rapproché de la commune (Monsieur le maire / Madame la secrétaire de mairie), afin que l'enquête se déroule dans les meilleures conditions.

Période de l'enquête / Dates des permanences

L'enquête s'est déroulée :

- du mardi 3 septembre 2024 à 9 heures
- au jeudi 3 octobre 2024 à 17 heures

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie de Saint-Lieux-lès-Lavaur :

- le mardi 3 septembre 2024, de 9 heures à 12 heures
- le mercredi 18 septembre 2024, de 9 heures à 12 heures
- le jeudi 3 octobre 2024, de 14 heures à 17 heures

Publicité concernant l'enquête

L'avis d'enquête a été affiché aux lieux accoutumés et visibles du public, notamment à l'entrée des sites concernant les STECAL As1 et As2.



Un certificat d'affichage, établi par Monsieur le maire et joint en pièce annexe au rapport d'enquête, justifie l'accomplissement de cette formalité.

Les pièces du dossier étaient également disponibles sur le site internet de la commune.

Le public a été également informé par voie de presse, par l'intermédiaire de 2 journaux locaux.

3 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

- 24 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur
- 11 courriers ont été déposés à l'attention du commissaire enquêteur
- 17 observations ont été notées sur le registre d'enquête
- aucune observation n'a été transmise par courrier électronique

Observations :

- 3 observations concernent des modifications de zonage, qui ne font pas l'objet de la révision n°1 envisagée du PLU
- 8 observations concernent une modification du règlement graphique projeté, au lieudit : « Bois des Pères Augustins »
- 2 observations concernent le STECAL As2
- 1 observation concerne le STECAL As3
- 1 observation concerne le zonage N
- 1 observation concerne des adaptations, souhaitées par la commune, sur le règlement écrit
- 1 observation concerne l'OAP : projet « Pradinas »

Le commissaire enquêteur s'est attaché à décliner le projet en comparant les éléments positifs et négatifs, d'où le tableau ci-dessous :

Thèmes	Aspects positifs	Aspects négatifs	Analyse du commissaire enquêteur	Bilan
Qualité du dossier	Dossier très complet	Dossier peut-être trop volumineux pour les personnes voulant le consulter	La liste des pièces, présentes en entête du dossier soumis à enquête, permet d'accéder aisément à l'information recherchée	Avis favorable

Les OAP	Les secteurs concernés sont clairement définis sur le document : « localisation des secteurs du projet »	La largeur de certaines voies de desserte existantes	L'urbanisation des zones concernées avait été anticipée sur le PLU de 2014 mais ce zonage est devenu caduque après un délai de 9 ans qui n'a pas été respecté	Avis favorable avec une recommandation concernant l'OAP n°7 « Pradinas »
STECAL As1 Pièce n°10 des annexes au rapport	Extension d'une entreprise de menuiserie existante	Insertion paysagère	Création potentielle d'emplois sur la commune	Avis favorable
STECAL As2 Pièce n°11 des annexes au rapport	Permettre l'installation d'une activité de loisirs	Intégration dans l'environnement	Accès : entrées et sorties à proximité peu aisées	Avis favorable avec recommandations
STECAL As3 Pièce n°12 des annexes au rapport	Valorisation économique du château des Cambards	Insertion paysagère	Développement touristique du site	Avis favorable
Adaptation du règlement écrit	Règlement actualisé	Néant	Règlement adapté à la révision envisagée du PLU	Avis favorable
Demande de la commune concernant le règlement	Adaptations mineures	Néant	Pas de remise en cause des objectifs de la révision	Avis favorable

Intégration d'une portion de zone A en zone Uc (ZH n°127 partie)	Adaptation des limites du zonage à l'état des lieux	Pas d'impact sur la zone agricole	Modification qui ne remet pas en cause les objectifs du PLU	Avis favorable
Intégration d'une portion de zone A en zone Uc (ZH n°145 partie)	Néant	Modification du découpage parcellaire	Evolution non justifiée	Avis défavorable
Intégration d'une partie de la zone A en zone Uc (AZ n°144 et n°146)	Adaptation des limites de zonage à l'état des lieux	Pas d'impact sur la zone agricole	Modification qui ne remet pas en cause les objectifs du PLU	Avis favorable
Intégration d'une partie de la zone A en zone Ub (A n°1217 et n°1220)	Adaptation des limites de zones au découpage parcellaire	Léger impact sur la zone agricole	Modification qui ne remet pas en cause les objectifs du PLU	Avis favorable
Intégration d'une partie de zone A en zone Ub (A n°1213)	Néant	Impact sur la zone agricole	Extension trop importante de la zone Ub	Avis défavorable
Terrains situés en zone N sur le PLU existant et intégrés en zone Ntvb sur le document projet	Extension de la zone Ntvb existante	Objections des propriétaires concernés	Ce nouveau classement ne remet pas en cause l'exploitation agricole des terrains	Avis favorable

4 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant :

- que l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté n° ARP-03-2024 du 31 juillet 2024, pris par Monsieur le maire de la commune de Saint-Lieux-lès Lavaur,
- qu'une cohérence existe entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- que l'ouverture à l'urbanisation des zones OAP va permettre à la commune de maîtriser son développement, en garantissant aux habitants un cadre de vie qualitatif,
- que les espaces naturels de qualité et les paysages seront préservés,
- que la commune ayant investi des sommes considérables pour le développement du réseau d'assainissement collectif, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs « OAP » est justifiée,
- que cette révision permettra de maintenir un niveau d'équipements et de services appropriés à un pôle relais,
- que les objectifs suivants ont été visés :
 - . mise en œuvre de la structuration du développement,
 - . concentration du développement aux abords du centre bourg,
 - . équilibre et complémentarité du territoire,
 - . investir les vides et îlots du tissu urbain existant,
 - . assurer un développement urbain en continuité et formant des lisières urbaines lisibles en complémentarité avec les zones urbaines existantes,
- que le dossier soumis à enquête publique était conforme à l'ensemble des documents, exigés par la réglementation en vigueur,
- que les publicités, les affichages à la mairie, en différents endroits de la commune et la mise en ligne du dossier sur le site internet de la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur, ont été correctement réalisés et cela dans des délais réglementaires,
- que le public pouvait prendre connaissance du dossier, notamment au cours des permanences du commissaire enquêteur et s'exprimer en toute liberté,
- que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions,
- que le commissaire enquêteur a obtenu du porteur du projet tous les renseignements complémentaires, qu'il a jugé utiles pour la bonne compréhension du dossier,
- que la présente révision n°1 du PLU ne remet pas en cause le maintien des grands équilibres dans la délimitation des catégories de zonages.

En conclusion,

compte tenu de ce qui précède :

- après étude du dossier, entretiens avec Monsieur le maire,
- après l'examen des observations et des réponses apportées par le porteur du projet dans son mémoire réponse,
- après avoir considéré les avantages et les inconvénients, tant pour la collectivité que pour les particuliers,



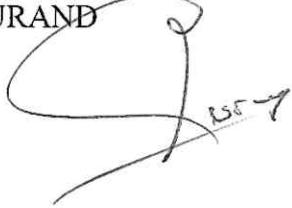
le commissaire enquêteur émet un : **AVIS FAVORABLE**
à la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur.

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- concernant l'OAP n°7, qu'il soit autorisé la création de 2 accès sur la RD 48, comme analysé ci-avant, dans la synthèse des observations,
- concernant le STECAL As2, si sa validation est avérée, que toutes les précautions soient prises pour assurer la sécurité des usagers et pour intégrer le projet dans l'environnement immédiat, afin de ne pas créer des gênes pour les riverains.

Fait à CASTRES,
le 25 octobre 2024

Le commissaire enquêteur
Luc DURAND

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'LD' with a flourish and a date '25-7' written below it.