

REÇU LE  
28 OCT. 2024  
Mairie de St Lieux

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

## RAPPORT D'ENQUÊTE

**Les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet  
d'un document séparé joint à ce rapport.**

# SOMMAIRE

<b>1 - GENERALITES</b>	<b>3</b>
1.1 Le cadre général du projet	3
1.1.1 Concertation	3
1.1.2 Diagnostic territorial	4
1.1.3 Analyse démographique	4
1.1.4 Dynamismes économiques	5
1.1.5 Equipements et services	5
1.1.6 Analyse des capacités de densification	6
1.1.7 Préservation des grands ensembles paysagers	6
1.2 Les objets de l'enquête	6
1.2.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	7
1.2.2 Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)	7
1.2.3 Adaptation du règlement écrit	7
1.3 Présentation succincte du projet	8
1.3.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	8
1.3.2 Règlement écrit concernant les OAP	9
1.3.3 Vocation des STECAL	9
1.3.4 Règlement écrit concernant les zones AU	9
1.3.5 Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	11
1.4 Cadre juridique de l'enquête	17
1.5 Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier	17
<b>2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE</b>	<b>19</b>
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	19
2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête	19
2.3 Concertation avec le porteur du projet / visite des lieux concernés par l'enquête publique	19
2.4 Programmation de l'enquête	20
2.5 Indication des mesures de publicité	20
<b>3 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>	<b>20</b>
3.1 Permanences réalisées	21
3.2 Comptabilisation des observations	22
3.3 Clôture de l'enquête	23
<b>4 - PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)</b>	<b>23</b>
4.1 Notification aux PPA	23
4.2 Réponses à la notification	23
4.3 Avis des PPA et réponses du porteur du projet	23
4.4 Avis de la MRAe et réponses du porteur du projet	29
<b>5 - ANALYSES DES OBSERVATIONS</b>	<b>30</b>



# 1 - GENERALITES

## Avertissement préalable

*Les informations présentées dans cette première partie du rapport sont issues, sauf indications contraires, du dossier soumis à enquête publique.*

*Elles ne préjugent en rien de l'avis du commissaire enquêteur qui sera présenté dans sa conclusion.*

## 1.1 Le cadre général du projet

### 1.1.1 Concertation

- Extrait des délibérations du conseil municipal (séance du 1<sup>er</sup> février 2023) - délibération n° DE-08-2023

Monsieur le maire rappelle à l'assemblée que le PLU, actuellement opposable, a été approuvé le 20 mars 2014.

Depuis, la commune a conduit plusieurs procédures visant à faire évoluer son document d'urbanisme par délibération du 27 septembre 2016, modification simplifiée n°1 du 12 décembre 2017 et modification simplifiée du 11 décembre 2018.

La commune doit aujourd'hui engager une procédure de révision de son PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation les zones AU0, permettant ainsi à la commune de financer le réseau d'assainissement collectif, de maintenir sa trajectoire démographique et de garder la maîtrise de son urbanisation.

Le PLU a été élaboré avec une projection sur 20 ans, validé par les services de l'Etat et en cohérence avec le SCoT du Vaurais.

Il est à noter que le PLU intègre réellement les zones AU0 dans une logique d'urbanisation des parcelles. Toutes ces zones font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le rapport de présentation du PLU, approuvé le 20 mars 2014, prévoit l'ouverture de ces zones entre 2020 et 2033. Ces zones sont essentielles pour le financement du programme d'extension du réseau d'assainissement collectif, qui est engagé depuis le 15 juin 2022 et qui les dessert.

L'ouverture de ces zones permettra de recentrer la population vers le bourg en priorisant un développement des pôles principaux de l'habitat, de façon notamment à ce que l'implantation des nouvelles constructions préserve les espaces agricoles et ruraux et permette de favoriser une qualité de vie urbaine à la population en développant une offre de logements mixtes, un maintien du commerce et d'équipements de proximité, comme cela est affirmé dans le PADD du PLU actuellement exutoire.

Conformément à l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, 4<sup>ème</sup> paragraphe, la commune peut prescrire la révision du PLU au motif de l'ouverture des zones à urbaniser qui n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le conseil municipal de Saint-Lieux-lès-Lavaur a fait le choix de prescrire la révision du PLU sur la base des objectifs présentés ci-dessus.

Pour permettre à l'ensemble des habitants de la commune d'avoir connaissance du projet de révision du PLU, conformément aux dispositions de l'article L 153-11 du code de l'urbanisme, les modalités de concertations définies dans le cadre de cette révision sont les suivantes :

- . la mise à disposition du public d'un registre d'observations, à compter de la prescription du PLU aux jours et heures d'ouverture de la mairie, cela tout au long de la procédure de révision,
- . la mise à disposition d'une adresse courriel, dédiée à cette procédure et accessible à chacun pour faire part des interrogations et questions qu'il se pose sur le projet de révision,
- . l'organisation de réunions de présentation du projet, de réunions publiques, d'une enquête publique pour informer les habitants, les associations et toute personne concernée,
- . les Personnes Publiques Associées seront invitées à participer à la révision du PLU, au fur et à mesure du déroulement de la procédure.

- Extrait des délibérations du conseil municipal (séance du 25 octobre 2023) - délibération n° DE-52-2023

Monsieur le maire rappelle à l'assemblée que cette délibération a permis de lancer la révision du PLU et de choisir un bureau d'étude.

Dans le cadre de la procédure de révision, Monsieur le maire a présenté le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) au conseil municipal, le 31 mai 2023. Il a soumis au débat le PADD et consigné les observations de chaque élu sur le procès-verbal de cette séance du conseil municipal.

Le PADD, dans sa version définitive, est présenté à l'article 1-3-1 ci-après.

### **1.1.2 Diagnostic territorial**

La commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur appartient à la Communauté de communes Tarn et Aogût, à cheval sur les départements du Tarn et de la Haute-Garonne.

L'EPCI compte environ 29000 habitants, répartis sur 21 communes.

La Communauté de communes est porteuse du Schéma de Cohérence Territoriale du Vaurais, approuvé le 12 décembre 2016.

Le PADD du SCoT s'articule autour de 4 axes principaux :

- inscrire pleinement le développement du bassin de vie du Vaurais dans une dynamique de Grand Territoire,
- préserver l'identité rurale et patrimoniale du Vaurais,
- renforcer le bassin de vie et équilibrer son développement en s'appuyant sur les pôles de Lavaur et de Saint-Sulpice, ainsi que sur le maillage rural,
- valoriser les filières économiques locales.

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

### **1.1.3 Analyse démographique**

La commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur compte 1121 habitants en 2019. La population communale est en croissance constante depuis les années 1990. On note ainsi l'accueil de 689 habitants entre 1990 et 2019, soit une augmentation de population de près de 150% en une trentaine d'années.

Cette croissance démographique est à la fois endémique et externe. La commune bénéficie d'un solde naturel et d'un solde migratoire positifs et ce de manière constante depuis plusieurs décennies.

Les chiffres observés sur la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur sont similaires à ceux observés à l'échelle de l'EPCI.

La commune compte 425 logements en 2019, avec une augmentation de 15% entre 2013 et 2019.

Entre 2012 et 2019, il a été délivré sur la commune, en moyenne, une vingtaine de permis de construire par an.

Le parc est majoritairement composé de résidences principales. L'INSEE recense 9 logements vacants, soit environ 2% du parc. D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe de 6 à 7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

#### **1.1.4 Dynamismes économiques**

Le nombre d'emplois sur la commune augmente de manière régulière depuis le début des années 2000, pour atteindre 129 emplois en 2019.

A l'instar de la dynamique, observée à l'échelle de l'EPCI, on constate une forte augmentation du nombre d'emplois à partir de 2008. La commune reste cependant dépendante des pôles d'emplois voisins. 570 actifs résident à Saint-Lieux-lès-Lavaur.

La commune compte 14 établissements employeurs, dont 11 comptent moins de 10 salariés et 3 comptent entre 10 et 19 salariés.

On note également le doublement du nombre d'emplois agricoles entre 2013 et 2019, répartis sur les 10 exploitations agricoles recensées en 2020. La commune compte 544 hectares de Superficie Agricole Utilisée (SAU), soit 5,3% de moins qu'en 2010.

Les exploitations, présentes sur la commune, sont essentiellement des grandes cultures (oléagineux, légumes, etc...), dont 71 hectares sont labellisés Agriculture Biologique, soit environ 13% de la SAU.

Concernant les terres agricoles, 346 hectares sont irrigués, soit près de 64% de la SAU.

En matière de commerce, la commune compte 2 restaurants et une boulangerie/épicerie/tabac/presse.

On note également la présence d'un service d'accueil de jeunes enfants (2 assistantes maternelles).

La commune bénéficie, par ailleurs, d'une attractivité touristique importante. On note ainsi la présence du Ludolac, base de loisirs intercommunale, mais également plusieurs hébergements touristiques, le chemin de fer touristique du Tarn et son musée, ainsi que des boucles de randonnée.

#### **1.1.5 Equipements et services**

En matière d'équipements, la commune fait partie d'un Syndical Intercommunal de Regroupement Pédagogique pour l'école maternelle et primaire, avec la commune de Saint-Jean-de-Rives.

Depuis 2006, Saint-Lieux-lès-Lavaur accueille l'école primaire de la Source, qui compte 5 classes, du CP au CM2.

Des travaux d'amélioration de la structure ont été réalisés en 2014 pour notamment agrandir la cour de récréation, le restaurant scolaire et créer un préau.



A proximité de l'école se trouve un city-stade. Les deux équipements bénéficient d'un parking mutualisé et de racks à vélo.

Au-delà des équipements publics, la commune compte plusieurs équipements de loisirs :

- un club ULM,
- le Ludolac, base de loisirs rénovée en 2019, qui propose des activités estivales, un lieu de baignade aménagé, plusieurs terrains de sport (tennis, pétanque, volley, etc...) et accueille des évènements tout public durant l'été,
- le cabaret Stiletto, devenu cabaret Majesty, salle de spectacle au cœur de la commune,
- le centre équestre « domaine de Saint-Lieux »,
- le musée du chemin de fer du Tarn,
- une salle de réception au château des Cambards.

### **1.1.6 Analyse des capacités de densification**

Une analyse du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine a été réalisée sur la base du zonage du PLU en vigueur, de l'analyse de la consommation d'espace et sur l'analyse des divisions parcellaires récentes.

L'analyse des autorisations d'urbanisme, les dix dernières années, a démontré qu'aucune division parcellaire n'a été opérée, notamment en raison de la disponibilité des terrains dans les zones à urbaniser.

Un potentiel de 1,6 hectare a été identifié à l'intérieur des zones U, majoritairement en « dents creuses ». Ce potentiel a été analysé au regard de la rétention foncière identifiée et connue.

Les zones AU, ouvertes à l'urbanisation, comptent encore environ 2,2 hectares à urbaniser.

Les zones AU0, fermées à l'urbanisation, offrent un potentiel de 5,9 hectares.

Au total, le PLU actuel permet l'urbanisation immédiate de 3,8 hectares, avec un potentiel fermé à l'urbanisation supplémentaire de 5,9 hectares, soit un potentiel total (densification et extension) d'environ 9,7 hectares et un potentiel de 8,1 hectares en extension uniquement.

Saint-Lieux-lès-Lavaur est localisé dans la plaine de l'Agoût, marquée par ses terres fertiles et facilement cultivables. De ce fait, la commune est marquée par la prédominance de l'agriculture.

Saint-Lieux-lès-Lavaur ne possède pas d'immeuble, inscrit ou classé au titre des monuments historiques, mais est concerné par le périmètre de 500 mètres autour de l'église paroissiale Saint-Savy présente sur la commune de Giroussens.

### **1.1.7 Préservation des grands ensembles paysagers**

Ceci :

- en conservant la vocation des terres agricoles et sylvicoles actuelles,
- en limitant le mitage urbain des milieux agricoles, naturels et forestiers,
- en préservant les motifs paysagers identitaires,
- en réglementant les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

## **1.2 Les objets de l'enquête**

Les différents objets de cette révision n°1 du PLU de la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur sont les suivants :

### **1.2.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les secteurs d'OAP ont donc été réquisitionnés sur la base du PLU de 2014.

Chaque secteur d'OAP existant a été analysé au regard : des accès, de la faisabilité des opérations en tenant compte d'une éventuelle rétention foncière, des nouveaux enjeux et des nouveaux projets communaux, de la proximité des équipements ainsi que des réels besoins de la commune.

Ainsi, les secteurs de développements futurs se situent tous au sein du tissu urbain, existant ou en continuité immédiate du tissu existant, afin de limiter les extensions urbaines linéaires ou en dehors du centre bourg.

9 OAP ont été maintenues, dont plusieurs ont vu leur périmètre ajusté ou réduit, afin de s'adapter aux évolutions récentes de la commune.

### **1.2.2 Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**

- Création de STECAL, afin de satisfaire à la demande de 3 propriétaires.

#### **1 - Extension d'une entreprise existante (zone As1)**

La zone As1 vise à permettre le maintien et le développement, sur la commune, d'une activité économique existante (menuiserie).

Avec pour objectifs :

- permettre la construction de nouveaux bâtiments d'activité professionnelle,
- garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

#### **2 - Installation d'une activité de loisirs (zone As2)**

La zone As2 a vocation à permettre l'installation d'une entreprise de sports et loisirs sur la commune.

Avec pour objectifs :

- permettre l'installation d'une nouvelle activité économique,
- garantir l'intégration paysagère des bâtiments en bordure de la route départementale.

#### **3 - Développement d'une activité touristique (zone As3)**

La zone As3 doit permettre le développement d'une activité touristique, autour d'un château existant.

Avec pour objectifs :

- permettre la valorisation économique du château des Cambards,
- préserver les espaces boisés existants.

### **1.2.3 Adaptation du règlement écrit**

Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones délimitées par le document graphique.

## 1.3 Présentation succincte du projet

Avant toute chose, il semble 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 du réseau d'assainissement collectif.

En effet, 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, postérieurement à 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 et des équipements et services de proximité, en cohérence avec son rôle de pôle relais au sein du SCoT du Vaurais.

### 1.3.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

#### Préserver les espaces naturels de qualité et les paysages

- Préserver l'ouverture des paysages :
  - . maintenir les grands ensembles agricoles qui garantissent l'ouverture des paysages,
  - . respecter les limites naturelles lors du choix des futures zones à urbaniser : relief, zones de risques, haies, cours d'eau, etc...
- Préserver les massifs boisés de qualité :
  - . protéger les bosquets, les massifs boisés restants sur le territoire.
- Préserver les réservoirs de biodiversité et développer les corridors écologiques :
  - . en favorisant la liaison entre haies, bois et ripisylves autour des cours d'eau.
- Préserver les éléments structurants du paysage :
  - . préserver le patrimoine paysager historique : parcs, jardins, alignements d'arbres autour des maisons de maître et du château,
  - . protéger le patrimoine bâti architectural,
  - . favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.
- Réduire les pollutions des cours d'eau et des sols, engendrées par la multiplication des rejets individuels d'eaux usées :
  - . intégrer la gestion des eaux usées et pluviales dans les futures opérations d'aménagement.
- Participer à la gestion économe de l'espace :
  - . prioriser la densification du tissu urbain existant avant les extensions urbaines,
  - . adapter les densités des nouvelles opérations à celles des bâtis alentours existants, en respectant la densité moyenne, demandée par le SCoT, de 13 logements par hectare.
- Atténuer la production de gaz à effet de serre :
  - . permettre la réduction de déplacements motorisés et la pollution de l'air en limitant l'étalement urbain.



## Maintenir et pérenniser les activités agricoles

- Préserver le foncier agricole, garant de l'identité rurale :
  - . définir des zones propres aux activités agricoles : terres, exploitations et autres aménagements qui y sont rattachés,
  - . respecter les périmètres de précaution autour des bâtiments agricoles, afin de permettre une évolution favorable des exploitations.
- Limiter les conflits d'usage entre zone agricole et zone urbaine :
  - . assurer la continuité de la trame bocagère en limite des zones à urbaniser, afin de créer des zones tampons entre les espaces agricoles et les zones résidentielles,
  - . stopper le mitage des zones agricoles, tout en permettant aux activités économiques présentes dans l'espace agricole, de se développer si besoin,
  - . permettre les changements de destination, à condition qu'ils ne mettent pas en péril l'activité agricole et n'aggravent pas le mitage de l'espace agricole.

### **1.3.2 Règlement écrit concernant les OAP**

Le règlement applicable sera celui des zones à urbaniser AU, complété par des orientations spécifiques à chaque secteur.

### **1.3.3 Vocation des STECAL**

#### STECAL As1 pour l'extension d'une entreprise

Le STECAL As1 a vocation à accueillir le développement de l'entreprise, déjà présente sur le site.

Est autorisée : la création de nouveaux bâtiments, dans la limite de 1500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve d'en assurer l'intégration paysagère.

Est autorisée la création d'un espace de bureau, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### STECAL As2 pour la création d'un équipement sportif

Le STECAL As2 a vocation à accueillir un complexe de loisirs sportifs.

Sont autorisés : la création d'équipements sportifs et de loisirs, les points de restauration et bâtiments nécessaires à la bonne administration du site.

#### STECAL As3 pour le développement d'un complexe touristique

Le STECAL As3, situé au château des Cambards, vise à permettre le développement touristique du site, sous réserve de préserver les boisements existants et la qualité paysagère du site.

### **1.3.4 Règlement écrit concernant les zones AU de l'ensemble de la commune**

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

## **CHAPITRE AU-I : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités**

**Article AU-I-1 :** Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

- . Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

**Article AU-I-2 :** Mixité fonctionnelle et sociale

- . Mixité fonctionnelle
- . Mixité sociale

## **CHAPITRE AU-II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article AU-II-1 :** Volumétrie et implantation des constructions

- . Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- . Implantation par rapport aux limites séparatives
- . Hauteur

**Article AU-II-2 :** Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- . Façades
- . Clôtures-Haies

**Article AU-II-3 :** Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

- . Espaces libres et plantations
- . Eclairage public

**Article AU- II-4 :** Stationnement

## **CHAPITRE AU-III - Equipements et réseaux**

**Article AU-III-1 :** Desserte par les voies publiques ou privées

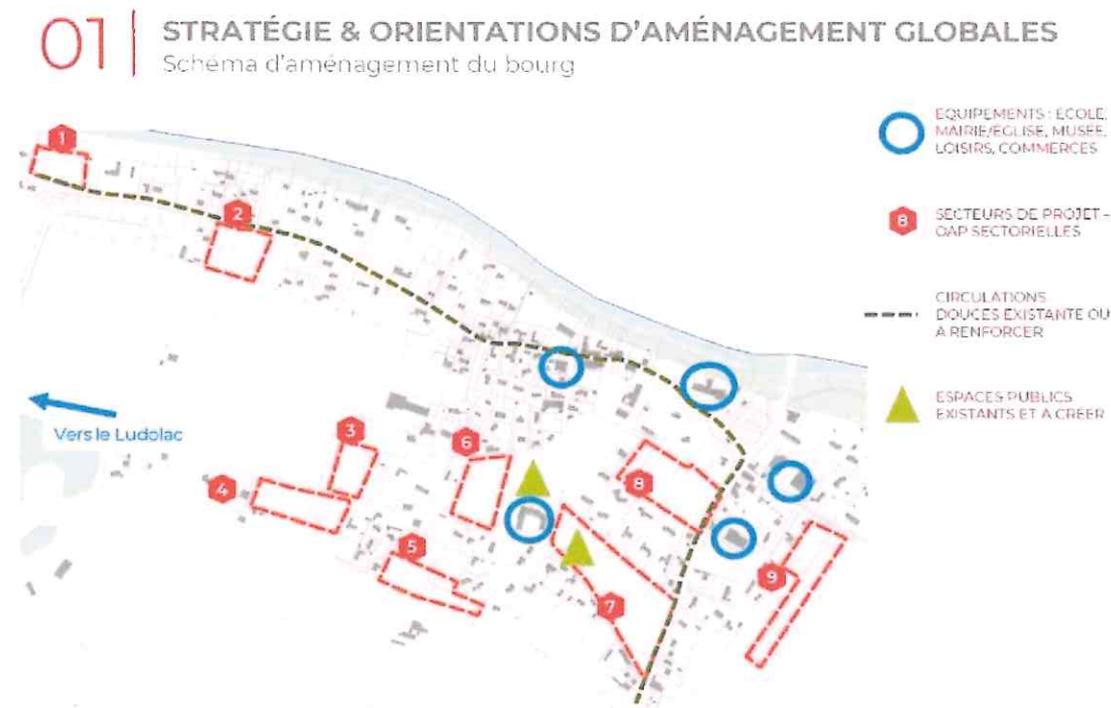
- . Accès
- . Voirie nouvelle

**Article AU-III-2 :** Desserte par les réseaux

- . Eau potable
- . Assainissement
- . Electricité et réseaux de télécommunication
- . Collecte des déchets

## 1.3.5 Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### LOCALISATION DES SECTEURS DU PROJET



### ORIENTATIONS COMMUNES AUX DIFFERENTS SECTEURS

#### Programmation et mixité urbaine

- opérations d'ensemble pour chaque OAP.

#### Qualité architecturale, urbaine et paysagère

- adapter l'architecture des futures constructions (formes, volumétries, hauteurs, matériaux, etc...) à leur environnement, afin de faciliter l'insertion du projet dans le tissu existant,  
- veiller à l'implantation des constructions dans une logique topographique, pour assurer une bonne insertion du bâti.

#### Qualité environnementale et prévention des risques

- privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés, de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver.

## Mobilités et stationnement

- des poches de stationnement, visiteurs / places du midi, devront être prévues pour chaque secteur d'aménagement.

## Réseaux

- prendre en compte les plans de réseaux, afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes,
- garantir la bonne infiltration des eaux pluviales au sein du projet, en maintenant des surfaces perméables et des espaces de pleine terre,
- limiter au maximum l'imperméabilisation des espaces de stationnement par la mise en œuvre de matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...), afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales.

## ORIENTATIONS SPECIFIQUES

# 02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

### 1. Parpan

#### CONTEXTE

Il s'agit d'un site impu qui dans l'urbanisation existante, en fait le nord-est de la RD336.

#### PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Surface : 100 hectares
- Logements : 160 logements dont 2 logements sociaux ou groupés et collectifs
- Opération d'ensemble obligatoire
- Zone soumise à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

#### QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel
- Le long de la RD336, les nouvelles constructions devront dépasser et être façade qualitative et non des entrées visibles depuis la voie de circulation

#### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Les bâtiments existants au nord et au sud de la parcelle seront préservés

#### MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Un espace devra être mis en place sur la RD336
- Les voies devront prévoir une capacité suffisante pour le stationnement en impasse des véhicules
- Le projet devra prévoir une aire de stationnement visiteurs ainsi que des circulations alternatives

#### RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



- Périmètre de l'OAAP
- Figuré linéaire
  - Voie de desserte locale
  - Haie paysagère à créer ou à préserver
  - Frange naturelle paysagère
- Figuré surfacique
  - Habitat individuel pavillonnaire
  - Zone de stationnement

## 02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

### 2. Séguilly

#### CONTEXTE

Il s'agit d'un site mitier que dans l'urbanisation existante, en bordure de la RD 88.

#### PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Surface : 0,8 hectare
- Logements : 8 logements dont 2 logements locaux ou groupés et collectifs
- Zone ouverte à l'urbanisation en phase 2 lorsque les zones de phase 1 seront remplies à plus de 70%
- Opération d'ensemble obligatoire

#### QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel

#### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Une frange avec l'espace agricole devra être créée

#### MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Un aménagement devra être mis en place sur la RD88
- Les voies devront être créées avec une capacité suffisante pour le retournement en impasse des véhicules
- Le projet devra prévoir une aire de stationnement visible aux yeux des circulations piétonnes

#### RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



■ Périmètre de l'OAP

■ Figuré surfacique

■ Figuré linéaire

■ Habitat individuel pavillonnaire

■ Voie de desserte locale

■ Haie paysagère à créer ou à préserver

## 02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

### 3. Fauré Bas 1 – route des lacs

#### CONTEXTE

Il s'agit d'un site en bordure de l'urbanisation existante, entre le centrebourg et les équipements de base du quartier.

#### PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Surface : 0,5 hectare
- Logements : 4 logements
- Opération d'ensemble
- Zone ouverte à l'urbanisation des Agglomérations de Plus

#### QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel
- En raison de la proximité du site en bordure du quartier, les bâtiments devront intégrer une façade qui intègre au moins des éléments visibles depuis la voie

#### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Le treillis d'arbres au sud de la parcelle devra être conservé
- L'arboretum au nord de la parcelle devra être préservé

#### MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Une voirie devra être créée
- Les voies devront être créées avec une capacité suffisante pour le retournement en impasse des véhicules
- Le projet devra prévoir une aire de stationnement visible aux yeux des circulations piétonnes

#### RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



■ Périmètre de l'OAP

■ Figuré linéaire

○ Figuré ponctuel

■ Voie de desserte locale

○ Aire de retournement

■ Haie paysagère à créer ou à préserver

■ Elément végétal à préserver

■ Figuré surfacique

■ Habitat individuel pavillonnaire

## 02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

### 4. Fauré Bas 2 : route de la Pivrane

#### CONTEXTE

Il s'agit d'un site en continuité de l'urbanisation existante, entre l'enceinte bourg et les équipements de la zone d'habitat.

#### PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie : 0,8 hectares
- Logements : 10 logements dont 2 logements locatifs sociaux en groupements collectifs
- Opération d'ensemble obligatoire
- Zone ouverte à l'urbanisation des l'approbation du PLU

#### QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel

#### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Une frange avec l'espace agricole au sud de la parcelle devra être enseré

#### MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Une voie d'accès traversante devra permettre le desserte de la parcelle sans impasse
- Le projet devra prévoir le site de stationnement visiteurs ainsi que des circulation piétonnes

#### RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



■ Périmètre de l'OAP

■ Frange naturelle paysagère

■ Figuré linéaire

■ Figuré surfacique

== Voie de desserte locale

■ Haie paysagère à créer ou à préserver

■ Habitat individuel pavillonnaire

## 02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

### 5. Le Fauré Bas 3 – route des Cambards

#### CONTEXTE

Il s'agit d'un site en continuité de l'urbanisation existante, au sud du centre-bourg

#### PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie : 0,8 hectares
- Logements : 7 logements
- Opération d'ensemble obligatoire
- Zone ouverte à l'urbanisation en phase 2, lorsque les zones de la phase 1 sont remplies à plus de 70%

#### QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel

#### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Les franges boisées existantes devront être maintenues

#### MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Une voie d'accès traversante devra permettre le desserte de la parcelle sans impasse
- Le projet devra prévoir le site de stationnement visiteurs ainsi que des circulation piétonnes

#### RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



■ Périmètre de l'OAP

■ Haie paysagère à créer ou à préserver

○ Figuré ponctuel

■ Figuré surfacique

○ Aire de retournement

■ Habitat individuel pavillonnaire

■ Figuré linéaire

== Voie de desserte locale

## 02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

### 6. La Tuilerie

#### CONTEXTE

Il s'agit d'un site en densification du centre bourg, à proximité immédiate de l'école et de la gare.

#### PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie : 0,2 hectare(s)
- Logements : 13 logements dont 4 logements sociaux (dont 2 en groupes et collectifs)
- Objectif de densité obligatoire
- Zone ouverte à l'urbanisation des L'approbation de l'PLU

#### QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel

#### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- L'interétation paysagère devra être assurée
- Les haies en bordure de parcelles devront être renforcées

#### MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Une voie d'accès tranchante devra permettre la desserte de la parcelle sans impasse
- Des aménagements devront être prévus en faveur des piétons et des équipements publics (poussoir, aire parking)
- La voirie verte devra être dotée d'arbres et d'arbustes structurant
- Le projet devra prévoir un plan de stationnement vélo ainsi que des aménagements piétons

#### RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



Perimètre de l'OAP

Alignement d'arbres à préserver ou à créer

#### Figuré linéaire

Voie de desserte locale

Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figuré surfacique

Habitat individuel pavillonnaire

## 02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

### 7. Pradinas

#### CONTEXTE

Il s'agit d'un terrain à réaliser en zone de bourg, à proximité immédiate de l'école.

#### PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie : 0,2 hectare(s) pour habitat
- Logements : 13 logements
- Equipements publics
- Objectif de densité obligatoire pour la partie bâtie et
- Zone ouverte à l'urbanisation des L'approbation de l'PLU

#### QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel
- Equipements publics

#### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Des espaces verts doivent être aménagés
- Les trames d'arbres et les haies existantes devront être préservées
- Des trames d'arbres doivent être créées, en haies, alignements et bosquets publics

#### MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Une équipement sera créé sur la parcelle
- Des aménagements devront être prévus pour permettre de relier les habitations aux équipements existants et à créer (écoles, etc)

#### RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire



Perimètre de l'OAP

Frange naturelle paysagère

#### Figuré linéaire

Voie de desserte locale

Mode doux secondaire

Front bâti structurant

Haie paysagère à créer ou à préserver

#### Figuré surfacique

Habitat individuel pavillonnaire

Equipement d'intérêt collectif et service public

Espace à végétaliser

## 02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

### 8. Village

#### CONTEXTE

Il s'agit d'un site en densification du centrebourg, à proximité immédiate des équipements.

#### PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Surface : 10 hectares
- Logements : 20 logements (dont 5 logements sociaux, voir section groupes et collectifs)
- Opération d'insertion paysagère
- Zone ouverte à l'habitat individuel pavillonnaire

#### QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel

#### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Les trames boisées et les haies existantes doivent être préservées

#### MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Le projet doit intégrer une aire de retournement
- Le projet doit prévoir une aire de stationnement vélos, ainsi que des circulation pédestres

#### RÉSEAUX

- L'accès au site s'effectue uniquement par la voirie locale



- Périmétre de l'OAP
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Aire de retournement
- Alignement d'arbres à préserver ou à créer
- Voie de desserte locale
- Habitat individuel pavillonnaire

## 02 | ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS DE PROJET

### 9. Rue du Port

#### CONTEXTE

Il s'agit d'un site en extension immédiate de l'habitat existant, qui notamment peut servir de créneau pour une nouvelle zone de densification des zones existantes.

#### PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Surface : 12 hectares
- Logements : 30 logements (dont 5 logements sociaux, voir groupes et collectifs)
- Opération d'insertion paysagère
- Zone ouverte à l'habitat individuel pavillonnaire

#### QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel

#### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Une haie paysagère doit être créée en limite de l'espace agricole

#### MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Une voie transversale devra permettre une desserte locale pour les usagers
- Le projet devra prévoir une aire de stationnement vélos, ainsi qu'une circulation piétonne

#### RÉSEAUX

- Le logement s'accède uniquement par la voirie locale



- Périmétre de l'OAP
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Voie primaire
- Habitat individuel pavillonnaire

## 1.4 Le cadre juridique de l'enquête

Le PLU de la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur a été approuvé le 20 mars 2014 et modifié par délibération du 27 septembre 2016.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1, approuvée le 12 décembre 2017 et d'une modification simplifiée n°2, approuvée le 11 décembre 2018.

- vu le code général des collectivités territoriales,
- vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-41 et R 153-8,
- vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46,
- vu la délibération du conseil municipal du 20 mars 2014, portant approbation du schéma communal d'assainissement,
- vu la délibération n°DE-08-2023 du 1<sup>er</sup> février 2023 autorisant le lancement de la procédure de révision et de choix du bureau d'étude,
- vu la délibération n°DE-52-2023 du 25 octobre 2023, concernant le débat sur le PADD,
- vu la délibération n°DE-57-2023 du 21 novembre 2023, activant le sursis à statuer,
- vu la délibération n°DE-16-2024 du 2 avril 2024, décidant la mise en œuvre d'une procédure de révision du PLU,
- vu l'ordonnance n°E24000099/31 du 12 juillet 2024 de Madame la présidente du tribunal administratif désignant Monsieur Luc DURAND, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Catherine FUERTES en qualité de commissaire enquêteur suppléant,
- vu la notification du projet aux personnes publiques intéressées,
- vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique comprenant le dossier du projet de révision n°1 du PLU, les avis des services consultés conformément à la réglementation afférente à la procédure ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées,
- vu les pièces du dossier à soumettre à enquête publique,
- considérant que, selon l'article R 123-11 du code de l'environnement un avis, portant à la connaissance du public, a été publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux, régionaux ou locaux, diffusés dans le ou les départements concernés,

Monsieur le maire a pris un arrêté (n°ARP-03-2024), afin qu'il soit procédé à une enquête publique sur le projet de révision n°1 du PLU de la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur.

## 1.5 Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier

### 0 - PROCEDURE

0-1 Bilan de la concertation

0-2 DE-08-2023-PLU - Lancement procédure révision n°1

0-3 DE-52-2023-PLU - Révision - Débat PADD

### 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

1-1 Diagnostic territorial / Etat initial de l'environnement

1-2 Evaluation environnementale

1-3 Justification des choix retenus

1-4 Résumé non technique

Révision n°1 du PLU de Saint-Lieux-lès-Lavaur  
Dossier n° : E 24000099/31



## 2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

### 3 - REGLEMENT

3-1 Règlement écrit

3-2 Règlement graphique

3-3 Changements de destination

### 4 - ANNEXES

4-1 Adduction d'eau potable

4-2 Assainissement

4-3 Droit de préemption urbain

4-4 Incendie

4-5 Infrastructures transports terrestres

4-6 Plan communal de sauvegarde

4-7 Servitudes d'utilité publique

## 5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

5-1 DE-16-2024-PLU-Révision n°1 - arrêt du projet

5-2 Cahier des OAP

### Pièces annexes

#### 0 - DELIBERATIONS

0-1 DE-08-2003-PLU-Lancement procédure révision n°1

0-2 DE-52-2003-PLU-Révision n°1 - Débat PADD

0-3 DE-57-2003-PLU-Révision n°1 - Activation du sursis à statuer

0-4 DE-16-PLU-Révision n°1 - Arrêt du projet

## 1 - NOTIFICATIONS AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

### 2 - AVIS PPA ET REPONSES AUX AVIS

2-1 Avis PPA

- CDPENAF

- Préfecture / Etat

- CCTA

- SMEMN

- SDIS

MRAe (DREAL)

2-2 Réponses aux avis :

- Note de réponse à tous les avis PPA cités ci-dessus

- Note de réponse à la MRAe

### 3 - ANNONCES LEGALES

3-1 : Lancement

- Le journal d'ici (02/03/2023)

3-2 : Enquête publique

- Le Tarn Libre (16/08/2024) - (06/09/2024)

- La Dépêche du Midi (19/08/2024) - (05/09/2024)

Révision n°1 du PLU de Saint-Lieux-lès-Lavaur

Dossier n° : E 24000099/31

## 4 - ENQUÊTE PUBLIQUE

### 4-1 Commissaire enquêteur

- Saisine avec note descriptive
- Réponse tribunal administratif avec nomination du CE

### 4-2 Avis d'enquête publique

### 4-3 Arrêté d'enquête publique - ARP-03-2024

## 5 - STECAL

### 5-1 STECAL - Fournié

### 5-2 STECAL - Château des Cambards

### 5-3 STECAL - Paddle

## 2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

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

### 2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête

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

Une copie de cet arrêté a été adressée :

- à Monsieur le préfet du département du Tarn,
- à Monsieur le directeur de la Direction Départementale des Territoires du Tarn,
- à Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse,
- au commissaire enquêteur.

### 2.3 Concertation avec le porteur du projet / Visite des sites concernés par l'enquête publique

#### Concertation avec le porteur du projet

Suite à la décision par laquelle Madame la présidente du tribunal administratif de Toulouse a désigné le commissaire enquêteur, ce dernier a eu un premier contact téléphonique avec Madame la secrétaire de mairie, le 19 juillet 2024.

Le 22 juillet 2024, Monsieur le maire a contacté le commissaire enquêteur et un rendez-vous a été convenu, pour le jeudi 25 juillet 2024, à la mairie de Saint-Lieux-lès-Lavaur, à 16 heures. Ce jour-là, ont été définies les dates retenues pour le déroulement de l'enquête publique, les dates de permanences du commissaire enquêteur et un courrier électronique, comprenant le dossier soumis à enquête publique, a été adressé par la mairie au commissaire enquêteur.

Le 26 août 2024, à la mairie, Monsieur le maire et le commissaire enquêteur ont échangé sur le dossier soumis à enquête publique.

### Visite des sites concernés par l'enquête publique

En suivant, ce même jour, Monsieur le maire et le commissaire enquêteur ont visité les différents sites concernés par la révision n°1 du PLU de Saint-Lieux-lès-Lavaur et notamment les terrains en rapport avec les différentes OAP et les emplacements des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

## **2.4 Programmation de l'enquête**

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

Permanences du commissaire enquêteur :

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

## **2.5 Indication des mesures de publicité**

L'affiche annonçant l'enquête publique a été apposée :

- à l'entrée de la mairie de Saint-Lieux-lès-Lavaur,
- en différents endroits de la commune et notamment à l'entrée du site concernant les STECAL As1 et As2.

Les pièces du dossier de révision n°1 du PLU étaient disponibles sur le site internet de la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur : <http://www.saint-lieux-les-lavaur.fr>.

Le public a été également informé par voie de presse, par l'intermédiaire de deux journaux locaux et l'insertion d'un avis conforme à la réglementation, à la rubrique : « annonces légales ».

- La Dépêche du Midi

1<sup>ère</sup> parution : le lundi 19 août 2024

2<sup>ème</sup> parution : le jeudi 5 septembre 2024

- Le Tarn Libre

1<sup>ère</sup> parution : le vendredi 16 août 2024

2<sup>ème</sup> parution : le vendredi 6 septembre 2024

### Visa du dossier et du registre d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique a été paraphé par le commissaire enquêteur, afin d'authentifier les documents écrits et graphiques.

Le registre d'enquête a été ouvert par le commissaire enquêteur avant le début de la première permanence.

## **3 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Un bureau, à la mairie de Saint-Lieux-lès-Lavaur, a été mis à la disposition du commissaire enquêteur pour la réception du public.

Le dossier soumis à enquête publique, ainsi que le registre d'enquête, ont été accessibles par toute personne intéressée et ce aux heures d'ouverture du secrétariat de mairie.



Le public pouvait également adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur :

- soit par pli postal, 2 Place Simone Veil 81500 Saint-Lieux-lès-Lavaur

- soit par mail à l'adresse suivante : [stlieuxleslavour@wanadoo.fr](mailto:stlieuxleslavour@wanadoo.fr)

### 3.1 Permanences réalisées

**Permanence du mardi 3 septembre 2024  
de 9 heures à 12 heures  
à la mairie de Saint-Lieux-lès-Lavaur**

Le commissaire enquêteur a été accueilli par Monsieur le maire.

Au cours de cette permanence, les personnes suivantes se sont présentées :

- Monsieur Pascal AMBIALET
- Monsieur William GREINER et Madame Mathilde CAYLA
- Monsieur Pierre-Jean LOUBERSAC

**Permanence du mercredi 18 septembre 2024  
de 9 heures à 12 heures  
à la mairie de Saint-Lieux-lès-Lavaur**

Le commissaire enquêteur a été accueilli par Monsieur le maire.

Au cours de cette permanence, les personnes suivantes se sont présentées :

- Monsieur Christian LAUGER
- Monsieur Jean-Paul BEAUFORT
- Monsieur Serge GONTIER
- Monsieur Pierre FERRELI
- Monsieur José GONTIER
- Madame Joëlle GONTIER
- Monsieur Michel PARAYRE

- Monsieur Guy BOUSQUET  
- Madame Maryse BOUSQUET  
Propriétaires du terrain concernant par la zone As2 (SECTAL)  
- Monsieur Fabien ATCHE  
Porteur du projet : installation d'une activité de loisirs sur cette zone As2.

- Monsieur Patrice DAYDE  
  
- Monsieur Eric DESVALLES,  
  
- Monsieur Jean-Sébastien MARTY  
  
- Monsieur Alain GONTIER

**Permanence du jeudi 3 octobre 2024  
de 14 heures à 17 heures  
à la mairie de Saint-Lieux-lès-Lavaur**

Le commissaire enquêteur a été accueilli par Madame la secrétaire de mairie.  
Au cours de cette permanence, les personnes suivantes se sont présentées :

- Monsieur Roger SEGUR  
Propriétaire de la parcelle cadastrée section A n°170, au lieudit « Pradinas » OAP n°7  
- Madame Jacqueline SEGUR  
- Monsieur Cédric TACHERON (Société HECTARE-Aménageur)  
  
- Monsieur Jean-Sébastien MARTY  
  
- Monsieur Pierre FERRELI  
  
- Monsieur Pierre DAGUZAN  
  
- Monsieur le maire

### **3.2 Comptabilisation des observations**

Résumé comptable de la participation du public :

- 24 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur
- 11 courriers ont été transmis ou déposés en mairie
- 17 observations ont été notées sur le registre d'enquête
- aucune observation n'a été transmise par courrier électronique

### **3.3 Clôture de l'enquête**

L'enquête publique s'est terminée le jeudi 3 octobre 2024 à 17 heures.

Le registre d'enquête, déposé à la mairie de Saint-Lieux-lès-Lavaur, a été clos et récupéré par le commissaire enquêteur, en même temps que le dossier soumis à enquête publique.

## **4 - PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

### **4.1 Notifications aux PPA**

Courriers envoyés :

- SDET
- Chambre d'agriculture
- Mairie de Giroussens
- Mairie de Saint-Sulpice
- SDIS
- DREAL
- ABF
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- Mairie de Saint-Jean-de-Rives
- Mairie de Lugan
- Région
- SMEMN
- CCTA
- DDT
- Préfecture / Etat
- Chambre de commerce et d'industrie du Tarn
- Département du Tarn

### **4.2 Réponses à la notification**

- Mairie de Lugan - ne souhaite pas être associée à la révision
- Chambre des métiers et de l'artisanat - ne souhaite pas être associée à la révision
- ABF - ne souhaite pas être associé à la révision
- Département du Tarn - souhaite être associé à la révision
- Chambre d'agriculture - souhaite être associée à la révision
- CCTA - souhaite être associée à la révision
- SMEMN - souhaite être associé à la révision

### **4.3 Avis des PPA et réponses du porteur du projet**

#### **Avis de la CDPENAF**

Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

*La CDPENAF émet un avis favorable concernant le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur.*

*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 phase 1.*

*La commission émet également une remarque concernant le zonage Ul sur le lac, qui ne semble pas être 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.*

Réponse du porteur du projet :

- les secteurs d'OAP « Fauré Bas 1 et Fauré Bas 2 » sont ouverts à l'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 de Ludolac n'autorise que des développements en lien avec la vocation du secteur et de manière limitée.

STECAL

*La CDPENAF émet, concernant les dispositions prévues en application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme :*

- un avis favorable pour 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.*

Réponse du porteur du projet :

- le STECAL As3 sera réduit pour ne garder que l'emprise exacte du projet actuel,

- le STECAL As2 sera supprimé.

Règlement des zones A et N

*La CDPENAF recommande :*

- une emprise au sol des constructions, constituées de l'habitation principale, y compris annexes et extensions, plafonnée à 250 m<sup>2</sup>, ou à minima en cohérence avec celle mentionnée pour les continuités écologiques,

- une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m<sup>2</sup> et de 60 m<sup>2</sup> pour les piscines, margelles comprises,

- une distance de l'annexe à l'habitation principale inférieure à 20 mètres,

- une implantation des piscines à plus de 20 mètres des limites de propriétés lorsque celles-ci jouxtent une parcelle agricole cultivée, pour prendre en compte des distances de non traitement.

Réponse du porteur du projet :

- le règlement sera modifié en cohérence avec ces recommandations.

**Avis de la communauté de communes Tarn et Agoût**

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

- les logements sociaux projetés (deux 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 Ul (zone dont la nature n'a pas vocation à évoluer). Seules les activités de loisirs, liées 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 et de commerce de détail. Les destinations autorisées doivent être limitées :*

*. au logement lié à la nécessité d'une présence permanente sur le site, qui sera réalisé dans le volume du bâtiment existant,*

*. aux équipements d'intérêt collectif et services administratifs publics (locaux et bureaux des administrations, locaux techniques, équipements sportifs et autres équipements recevant du public),*

*. aux terrains de camping, de caravaning et des habitations légères de loisirs, liés aux activités du site, ainsi que le projet d'accueil d'une aire de camping-cars porté par la CCAT,*

*. les piscines ne sont pas autorisées en zone Ul et les clôtures doivent être identiques à celles existantes, pour garantir la cohérence du site,*

*- les STECAL As1 et As3, 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 STECAL As2 prévoit l'ouverture à l'urbanisation, d'un terrain nu, en bordure de la RD 630, pour un projet d'une entreprise de sports et de loisirs (dont les 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 asseoir leur pérennité : fonctions écologiques en tant que 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 de l'activité agricole.*

#### Réponse du porteur du projet :

*- le projet sera optimisé sur la production de logements sociaux, en les regroupant par un plus grand nombre sur certaines OAP,*

*- le règlement de la zone Ul sera modifié pour correspondre au projet de la CCAT,*

*- le STECAL As3 sera complété pour garantir l'intégration paysagère de l'extension,*

*- le STECAL As2 sera supprimé.*



## 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 (2014-2020).*

### Réponse du porteur du projet :

- 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 et équipement).*

### Réponse du porteur du projet :

- 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.*

### Réponse du porteur du projet :

- 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 STECCAL 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.

### Réponse du porteur du projet :

- 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 (photographie, état du bâti, localisation, contexte agricole et environnemental, impact sur l'activité agricole, présence de voirie et réseaux...).*

### Réponse du porteur du projet :

- 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.*

### Réponse du porteur du projet :

- la commune ne souhaite pas mener d'études complémentaires 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 durable, 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 du 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.*

### Réponse du porteur du projet :

- 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 déséquilibre (écoles, équipements de santé, sportifs, ...).*

### Réponse du porteur du projet :

- 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 m<sup>2</sup> ou à minima en cohérence avec celle mentionnée pour les continuités écologiques,

- une emprise au sol maximale de l'annexe de 30 m<sup>2</sup> et de 60 m<sup>2</sup> 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.

Réponse du porteur du projet :

- 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 Agoût Aval, approuvé le 28 février 2022.

Réponse du porteur du projet :

- les annexes seront complétées.

## **Avis du Syndicat Mixte des Eaux de la Montagne Noire**

OAP « Fauré Bas 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 avec les contraintes associées.*

OAP « La 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 avec les contraintes associées.*

Réponse du porteur du projet :

- les remarques seront prises en compte.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

**Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du porteur du projet aux avis émis par les PPA.**

## **SDIS du Tarn**

*Le directeur départemental du service incendie et de secours du Tarn a adressé un courrier à Monsieur le directeur départemental des territoires, courrier précisant :*

- l'accès des secours,
- la défense extérieure contre l'incendie,
- la défense de la forêt contre l'incendie.

#### 4.4 Avis de la MRAe et réponses du porteur du projet

##### Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

###### *La MRAe recommande :*

- prévoir des inventaires naturalistes en nombre et périodes adaptées aux enjeux pré-identifiés des zones de projet et compléter l'état initial de l'environnement (EIE) au regard des conclusions de ces inventaires, en tenant compte notamment des enjeux liés à la présence potentielle des chiroptères ou d'autres espèces protégées,
- en déduire une cartographie croisant les enjeux écologiques, qui en découlent avec l'ensemble des secteurs impactés par le projet de PLU.

###### Réponses du porteur du projet :

- la révision du PLU de Saint-Lieux-lès-Lavaur permet d'ouvrir à l'urbanisation des zones initialement en AU0, déjà présentes dans le PLU actuellement opposable,
- également, les secteurs de développement ne sont pas concernés par un périmètre de gestion, de protection ou d'inventaire de la biodiversité. Pour ces raisons, aucun inventaire naturaliste n'est prévu sur la commune.

###### *La MRAe recommande :*

- justifier et réinterroger les choix des secteurs de projet, eu égard notamment à leur impact sur les zones humides,
- présenter les « choix de substitution raisonnables » répondant aux objectifs du PLU et prenant en compte les enjeux environnementaux,
- compléter l'analyse des incidences, en particulier sur tous les secteurs du projet et présenter l'ensemble des mesures ERC qui en résulteront.

###### Réponse du porteur du projet :

- l'évaluation environnementale présente dans la partie : « III incidence du PLU sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable et mesures mises en œuvre pour les éviter, réduire ou compenser », une analyse des incidences pour chaque secteur et des mesures ERC mises en place. Cette partie sera complétée, notamment sur la ressource en eau.

##### Prise en compte de l'environnement

###### *La MRAe recommande :*

- de clarifier les données et les calculs relatifs à la consommation d'espace, passée et future,
- de mieux justifier comment le projet compte s'inscrire dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette (ZAN) » pour répondre aux objectifs fixés par le SRADDET d'Occitanie et ceux de la loi « Climat et Résilience », ou à défaut de revoir le projet.

###### Réponse du porteur du projet :

- le rapport de présentation sera complété afin de clarifier les calculs relatifs à la consommation d'espace et mieux justifier le projet, permettant d'apprécier l'inscription du projet communal aux objectifs fixés à l'échelle régionale et nationale.

##### Préservation de la ressource en eau dans un contexte de changement climatique

###### *La MRAe recommande :*



- de vérifier si le développement démographique, envisagé par la commune, est soutenable en matière de besoins en eau potable, par une évaluation précise de la disponibilité de la ressource en eau qui prenne en compte les perspectives de développement des autres collectivités approvisionnées, ainsi que l'impact du changement climatique et de proposer des mesures en conséquence.

#### Réponse du porteur du projet :

- le Syndicat Mixte des Eaux de la Montagne Noire a émis un avis, le 6 juin 2024, indiquant que les capacités des réseaux sont suffisantes pour la totalité des OAP définies. L'évaluation environnementale sera complétée pour intégrer ces éléments.

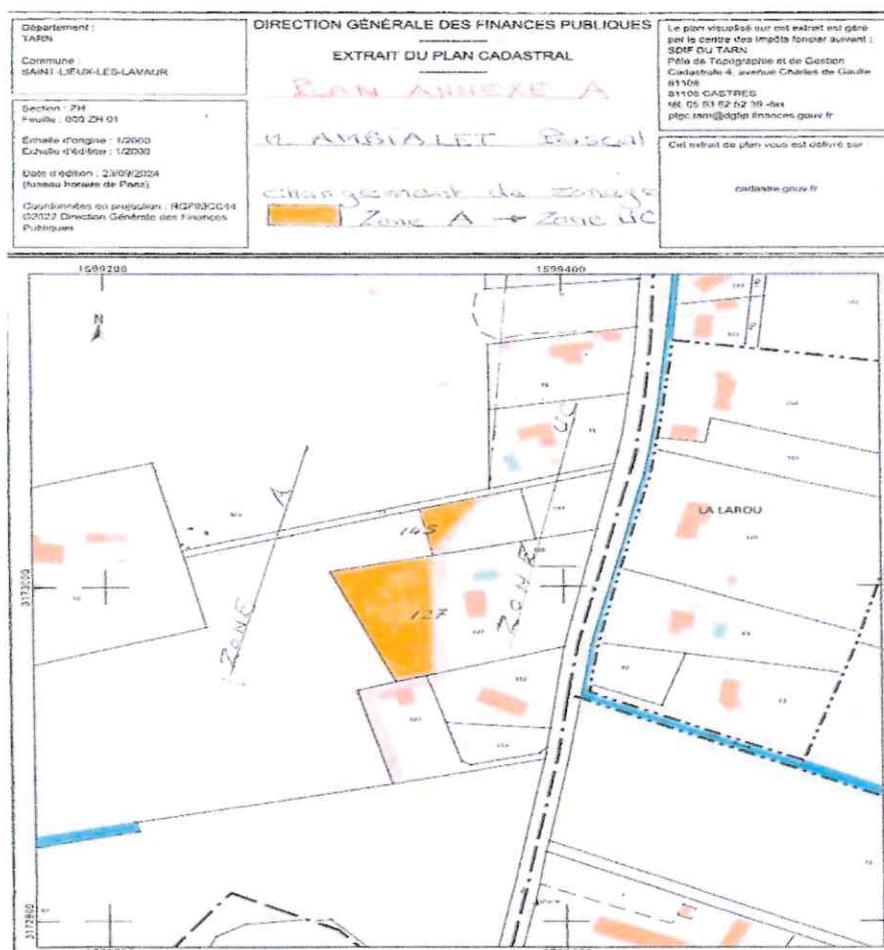
#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

**Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du porteur du projet aux avis émis par la MRAe.**

### **4 - ANALYSE DES OBSERVATIONS**

#### Observation de Monsieur Pascal AMBIALET

Cette personne a remis au commissaire enquêteur un extrait de plan cadastral, dont copie jointe ci-dessous, sur lequel sont figurées en jaune deux parties de parcelles cadastrées section ZH n°127 partie et n° 145 partie, qu'il souhaite voir intégrées à la zone constructible.



### Réponse de la commune :

- la commune valide la proposition de rajouter le reliquat de la parcelle ZH 127 en zone Uc , afin de se coller au parcellaire,
- l'ajout d'une partie de la parcelle ZH 145 est cependant refusé, la commune souhaitant coller au parcellaire au maximum.
- pour rappel, la zone Uc n'a pas vocation à s'étendre à de nouvelles constructions.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune.

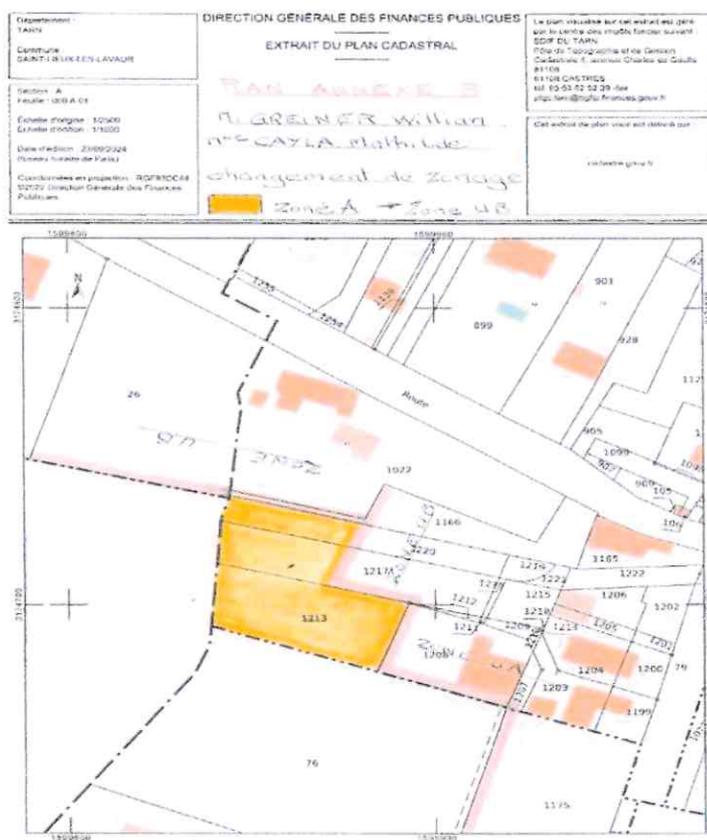
### Observation de Monsieur William GREINER et de Madame Mathilde CAYLA

Ces personnes ayant :

- . un projet professionnel, Monsieur William GREINER (services d'aménagement paysager) souhaite implanter son entreprise : dépôt avec stockage de matériel, dont gros matériel (type pelle mécanique), nécessitant une surface importante,
- . un projet personnel (Monsieur William GREINER et Madame Mathilde CAYLA) pour la construction d'une maison individuelle pour leur famille.

A ce titre, la proposition actuelle du PLU en vigueur ne permet pas la réalisation de ces deux projets. Aussi, ils sollicitent que la zone constructible soit étendue sur l'ensemble des parcelles cadastrées, section A n°1213, 1217 et 1220, selon le plan ci-dessous.

Il est envisageable de stipuler et limiter la construction à seulement 2 bâtis sur l'ensemble des parcelles si cela peut aider.



#### **Réponse de la commune :**

- le plan en annexe concerne les parcelles A 1213, A 1217 et A 1220 et non la parcelle A 1212 comme indiqué dans la contribution,
- la parcelle A 1212 est déjà en zone Ub,
- la commune valide la proposition de rajouter à la zone Ub l'entièreté des parcelles A 1217 et A 1220,
- l'ajout de la parcelle A 1213 est cependant refusé. Cela constituerait un agrandissement trop important de la zone Uc, ce qui ne serait pas conforme avec le projet communal de limiter les extensions urbaines aux seules zones AU, déjà existantes dans le précédent PLU,
- il est rappelé également que le règlement de la zone U permet l'installation d'entrepôts, seulement s'ils sont compatibles avec le voisinage de l'habitat.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Ce sont bien les parcelles cadastrées, section A n° 1213, n° 1217 et n° 1220, qui sont concernées par cette observation. La parcelle cadastrée, section A n° 1212, mentionnée sur le PV de synthèse est une erreur (faute de frappe).

S'agissant de l'extension de la constructibilité demandée, le commissaire enquêteur valide les réponses apportées par la commune, en sachant que les modifications :

- rajouter à la zone Ub les entières des parcelles cadastrées, section A n° 1217 et n° 1220, n'impactent que de façon très limitée la zone agricole.

#### Observation de Monsieur Pierre-Jean LOUBERSAC

Monsieur LOUBERSAC souhaite que la parcelle cadastrée ZC n° 119 (située en zone A) soit intégrée de manière à ce qu'il puisse, dans un premier temps, exploiter cette terre pour des cultures hors- sol (entre autres) et la réalisation de serres (plantes aromatiques).

#### **Réponse de la commune :**

**Ce projet est réalisable en zone A, aucune modification du PLU n'est nécessaire.**

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

**Pas de commentaire.**

#### Observations de :

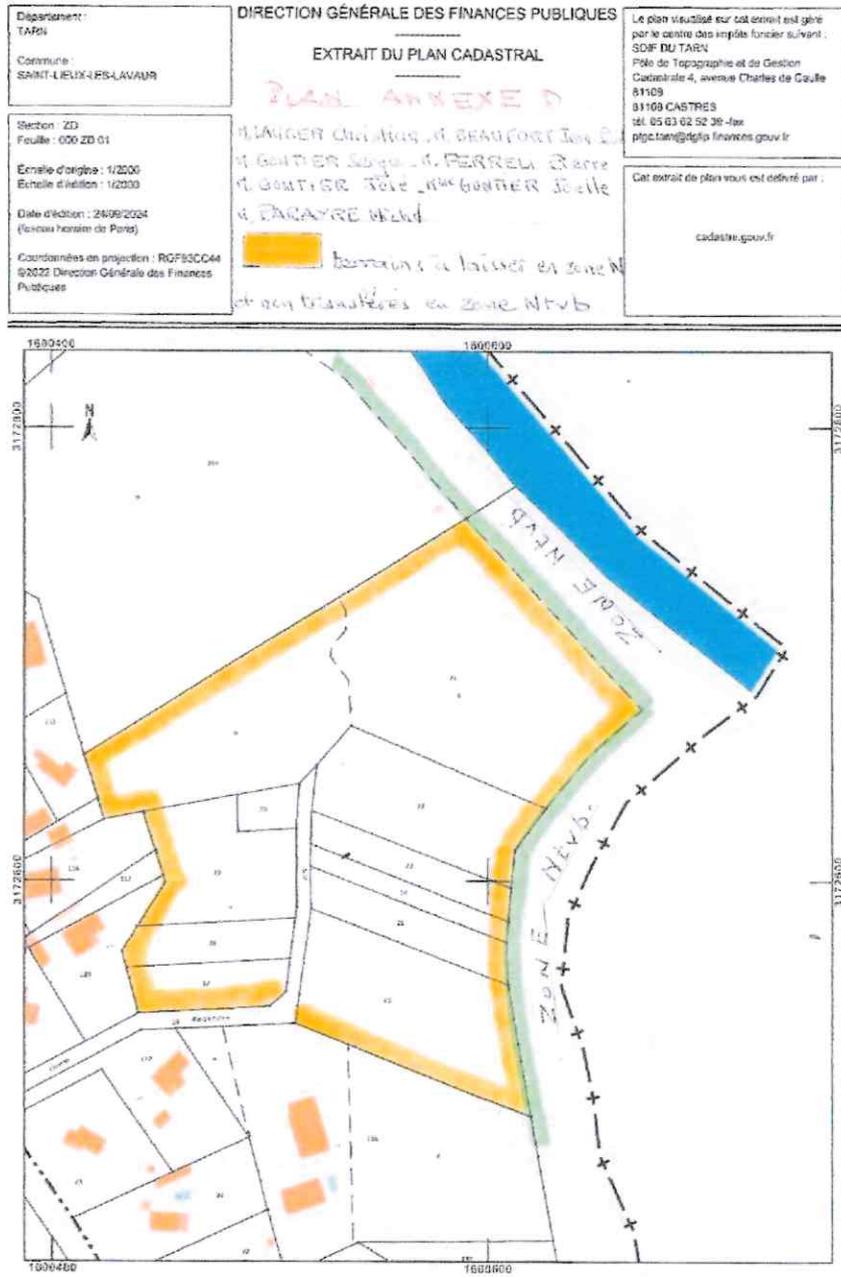
- Monsieur Christian LAUGER
- Monsieur Jean-Paul BEAUFORT
- Monsieur Serge GONTIER
- Monsieur Pierre FERRELI
- Monsieur José GONTIER
- Madame Joëlle GONTIER
- Monsieur Michel PARAYRE
- Monsieur Pierre DAGUZAN

Ces personnes sont propriétaires des parcelles (délimitées par un liseré jaune sur le plan ci-dessous), desservies par un chemin d'exploitation, au lieudit « Bois des Pères Augustins ». Ces parcelles sont actuellement situées en zone A. Ces personnes souhaitent que ce zonage soit conservé en l'état et s'opposent, comme l'indique le plan joint à la révision n°1 du PLU, à un classement de leurs parcelles en zone Ntvb.

- Monsieur Pierre FERRELI

qui s'est déjà présenté lors de la 2<sup>ème</sup> permanence a déposé un courrier pour apporter des précisions complémentaires afin que ses parcelles cadastrées section ZD n°21 et n°22, d'une superficie totale de 32 790 m<sup>2</sup>, dont 25 000 m<sup>2</sup> utilisables, pour usage agricole, soient conservées en zone A et non situées en zone Ntvb, comme l'indique le document graphique joint au dossier soumis à enquête publique.

Pour argumenter sa demande, il met en avant que son fils, Monsieur Vincent FERRELI a, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2010, une activité agricole et que cette surface constituerait une ressource supplémentaire à son travail d'agriculteur.



### Réponse de la commune :

- il est rappelé qu'une révision générale de PLU ne peut pas se borner à un seul objet. L'ensemble du projet est remis à plat et doit intégrer les éléments présents dans les documents de rang supérieur (SCoT notamment), afin de protéger les éléments de biodiversité et de paysages. Un travail fin d'identification des continuités écologiques a été mené dans le cadre de cette révision, qui a abouti au zonage du PLU arrêté. Il est également rappelé que le zonage Ntvb n'empêche en rien l'exploitation agricole des terres,
- une partie de ces parcelles est concernée par une protection du SCoT, qui doit être transcrite dans le zonage du PLU et qui ne pourra pas être mises en zone A « simple ». Sur ces parcelles, la commune propose d'adapter le périmètre et de créer un zonage Atvb pour les parcelles cadastrées section ZD n° 21, n° 22, n° 23, n° 24, n° 25 et n° 70.

### Commentaire du commissaire enquêteur

**Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par le porteur du projet et au fait que les zonages proposés, qu'ils soient : A, Atvb ou Ntvb, ne remettent pas en cause l'exploitation agricole des terres.**

### Observation de :

- Monsieur Guy BOUSQUET
- Madame Maryse BOUSQUET

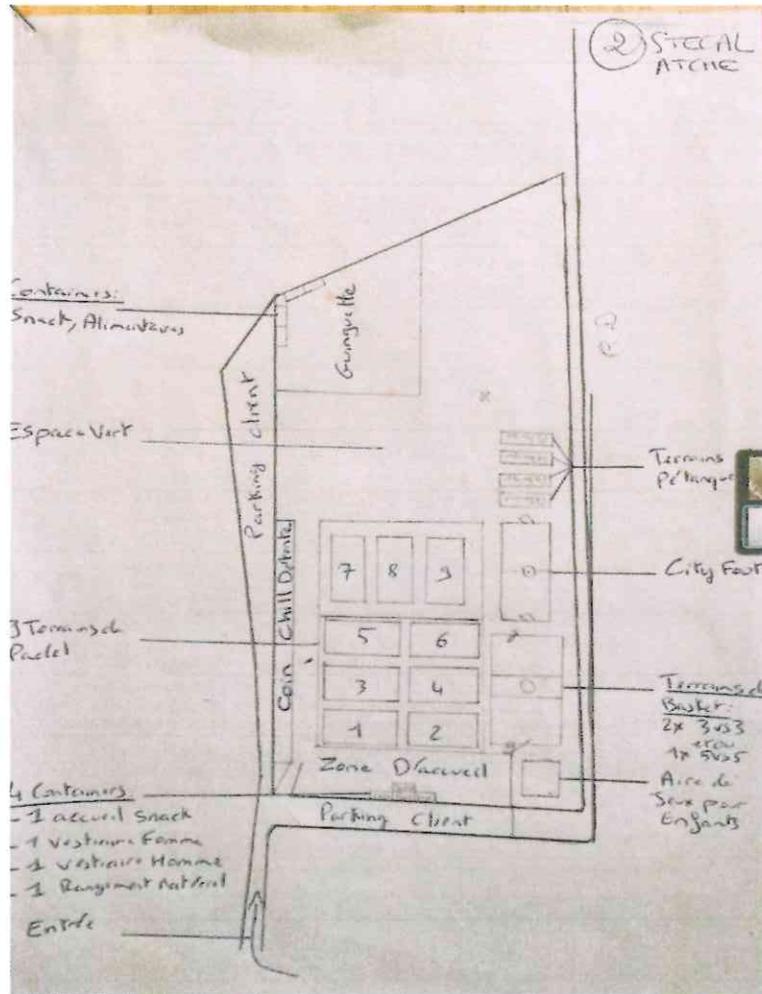
Propriétaires du terrain concernant la zone As2 (STECAL)

- Monsieur Fabien ATCHE

Porteur du projet : installation d'une activité de loisirs sur cette zone As2 (selon plan ci-dessous) a noté une observation sur le registre d'enquête, en précisant que les avis et décisions de la CCTA sont basés sur une fausse interprétation, car le terrain en question n'est pas compris dans la zone de coupure d'urbanisation du SCoT du Vaurais. De ce fait, l'avis de la CDPENAF, s'étant basée là-dessus, est une erreur ainsi que l'avis du préfet.

En complément de cette information Monsieur Fabien ATCHE a déposé divers documents relatifs :

- à l'avis de la CCTA (26 juin 2024), SCoT approuvé le 12 décembre 2021,
- à l'identification des coupures d'urbanisation (DOO SCoT), - document illisible -,
- aux éléments constitutifs de la tvb : les corridors écologiques,
- à l'avis de la CDPENAF,
- à l'avis du préfet.



### Réponse de la commune :

- la commune valide le maintien de ce STECAL dans le projet de PLU. En effet, l'analyse initiale indique que la parcelle n'est pas concernée par la coupure d'urbanisation, identifiée dans le SCoT,
- par ailleurs, le projet ne devrait pas créer de nuisance sur les activités voisines.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune. Cependant, il a également noté qu'aux différentes observations, émises par plusieurs PPA consultées, la commune avait précisé que ce STECAL serait supprimé.

Pour ma part, après avoir visité le site, j'ai pu constater :

- que l'accès à cette zone, plus particulièrement le débouché sur la RD 630 (voie très fréquentée), n'était pas facile et peut-être même, considéré comme dangereux,
- que l'environnement immédiat (maison d'habitation, scierie) était un obstacle potentiel à l'intégration de cette installation de loisirs à cet endroit,
- qu'à proximité (à 2 km environ) existe la base de loisirs Ludolac.

Aussi, si ce STECAL est validé, toutes les précautions devront être prises pour la sécurité des usagers et son intégration dans le site.

### Observation de Monsieur Patrice DAYDE

Propriétaire d'un terrain jouxtant le projet STECAL As2, en bordure de la route de Saint-Sulpice. Nous sommes sur une zone agricole et il me paraît qu'associer des activités sportives ne se marient pas avec mon activité agricole. L'accès aux parcelles agricoles se fait par un chemin communal, qui risque d'être encombré par des véhicules en stationnement. De plus, à proximité, il y a une canalisation de gaz.

### **Réponse de la commune :**

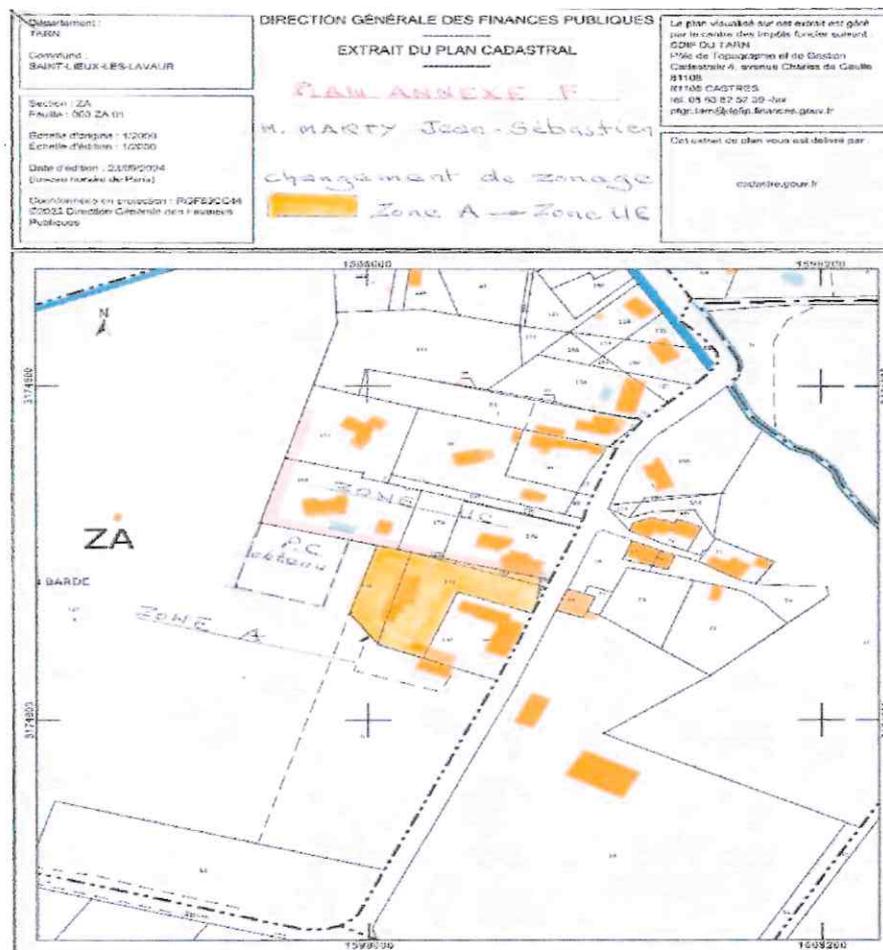
**le projet ne devrait pas créer de nuisance sur les activités voisines.**

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

**L'observation de Monsieur Patrice DAYDE mérite d'être prise en compte. Aussi, si le projet de création d'une activité de loisirs sur ce STECAL se réalise, la gêne éventuelle à l'activité agricole devra être analysée de façon à minimiser les nuisances pour l'agriculteur.**

### Observation de Monsieur Jean-Sébastien MARTY

Propriétaire des parcelles cadastrées, section ZA n° 143, n° 144, n° 146 et n° 147, souhaiterait inclure dans la zone constructible les n° 144 et n° 146 (teintés en jaune sur l'extrait de plan ci-dessous), attenants à la zone constructible actuelle.



**Réponse de la commune :**

**La commune valide cette modification de la zone Uc. Cette modification constitue en réalité une régularisation, cette ancienne exploitation agricole n'étant plus en activité et des bâtiments ayant déjà été transformés en habitation.**

**Commentaire du commissaire**

**Ces parcelles étant enserrées entre une habitation existante et un permis de construire délivré récemment, sa vocation agricole semble difficile à envisager. La validation de cette modification paraît évidente.**

Observation de Monsieur Eric DESVALLES

Propriétaire du château des Cambards, Monsieur Eric DESVALLES a déposé plusieurs documents, dont le plan projet ci-dessous, pour étayer l'aménagement concernant le STECAL As3.



**Réponse de la commune :**

**Le STECAL As3 fera l'objet d'une OAP supplémentaire pour délimiter les zones constructibles sur l'ensemble de la parcelle.**

**Commentaire du commissaire**

**Le nouveau projet, plan ci-dessus, a été remis au commissaire enquêteur lors de la troisième permanence. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la commune.**

**Pour ce qui est des différents projets envisagés au château des Cambards (extension du château, création de 3 annexes, installation d'un abri pour équidés, installation d'un abri pour 3 voitures, installation d'un pavillon de retraite pour la pratique du sport : yoga, gym, SPA,... , création d'un mur de clôture de 2,5 mètres de haut à l'intérieur de la propriété), la création de l'OAP supplémentaire devra stipuler les orientations spécifiques à cette OAP, en sachant que l'accord définitif sera délivré au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.**

Observations de :

- Monsieur Roger SEGUR

Propriétaire de la parcelle cadastrée section A n°170 au lieudit « Pradinas » (OAP n°7)

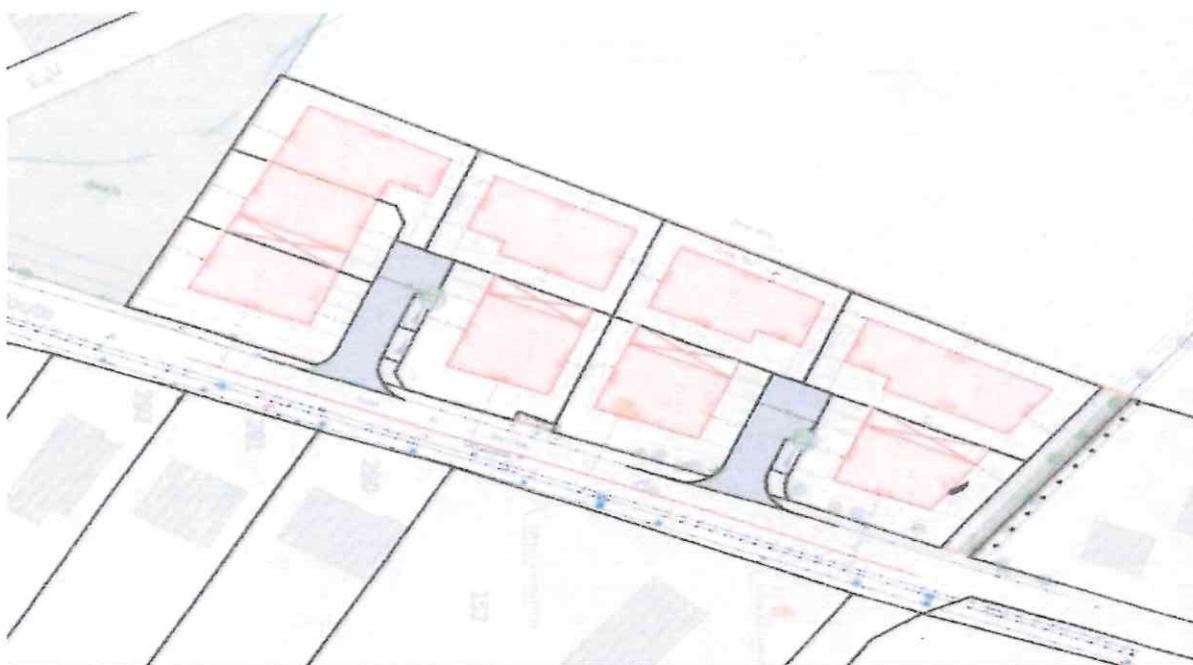
- Madame Jacqueline SEGUR

- Monsieur Cédric TACHERON (Société HECTARE-Aménageur)

Ces personnes précisent qu'un avant-projet concernant ce terrain est existant et il en ressort que la création d'un seul accès sur la RD 48, comme précisé sur le document orientations spécifiques, entrainerait :

- . une imperméabilisation trop importante,
- . une inconstructibilité partielle des lots à bâtir,
- . une impossibilité de répondre aux règles de stationnement visiteurs.

Pour étayer ces observations, des documents, dont le plan ci-dessous, ont été déposés pour être joints au registre d'enquête.



### Réponse de la commune :

**L'OAP sera modifiée pour permettre 2 accès.**

### Commentaire du commissaire

**Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse. Cette orientation spécifique a été justifiée ci-dessus par les propriétaires et ce d'autant plus que les 2 sorties envisagées, sur la RD 48, peuvent se faire de façon sécurisée.**

### Observations de la commune

Un courrier, mentionnant quelques modifications souhaitées par la commune, sur le règlement écrit du PLU, a été transmis au commissaire enquêteur.

Les modifications souhaitées sont les suivantes :

Article U-II-1 : volumétrie et implantation des constructions :

- rajouter en zones Ub et Uc, la phrase qui se trouve en Ua : « les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul de 3 mètres minimum »,
- en zone Uc : remplacer « 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques » par « 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques ».

Article AU-II-1 : volumétrie et implantation des constructions :

- rajouter la phrase : « les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul de 3 mètres minimum »,
- remplacer la phrase « pour toutes les autres voies, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'emprise des voies actuelles ou projetées » par « pour toutes les autres voies, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à 6 mètres minimum de l'axe des voies actuelles ou projetées ».

### Commentaire du commissaire

**Le commissaire enquêteur valide ces adaptations du règlement, voulues par la commune.**

**Le nouvel article U-II-1 - volumétrie et implantation des constructions sera le suivant :**

#### en zone Ub

**- implantation par rapport aux voies et à l'emprise publique :**

**. l'implantation des constructions doit être à 10 mètres au minimum, par rapport à l'axe des RD 38 et RD 48,**

**. pour toutes les autres voies, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à 6 mètres minimum de l'axe des voies, actuelles ou projetées.**

**- les balcons, avant-toits, marquises et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la marge de recul imposée aux constructions et installations nouvelles.**

**- pour les constructions existantes, implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d'extension peuvent être réalisés en conservant le même recul.**

**- les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.**

#### en zone Uc,

**- les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :**

**. 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,**

**. 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques.**

- les balcons, avant-toits, marquises et autres ouvrages en saillies, sont autorisés en surplomb de la marge de recul imposé aux constructions et installations nouvelles
- pour les constructions existantes, implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d'extension peuvent être réalisés en conservant le même recul,
- les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

**Le nouvel article AU-II-1 - volumétrie et implantation des constructions sera le suivant :**

**- implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

**. implantation des constructions doit être à 10 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 38 et RD 48,**

**. pour toutes les autres voies, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à 6 mètres minimum de l'axe des voies actuelles ou projetées,**

**. les balcons, avant-toits, marquises et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la marge de recul imposée aux constructions et installations nouvelles,**

**. les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.**

**- implantation par rapport aux limites séparatives :**

**. les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres,**

**. les bords de bassin des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1.5 mètre des limites séparatives. Les plages peuvent être implantées jusqu'à la limite de propriété.**

Fait à CASTRES

le : 25 octobre 2024

Le commissaire enquêteur  
Luc DURAND

