

**Sophie DARMAIS**  
1 Rue des Tulipiers  
81 200 AUSSILLON



**MAIRIE DE LAVAUR**  
Place du Général Sudre  
**81 500 LAVAUR**

**A l'attention de Monsieur le Maire**

***Objet : Enquête Publique– Décision E 1800180/31 du 31 octobre 2018 –  
Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme***

Aussillon le 24 juin 2019,

Monsieur le Maire,

Veillez trouver ci joint les conclusions modifiées de l'enquête publique.

Restant à votre disposition pour plus de renseignement, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes meilleures salutations.

Sophie DARMAIS  
Commissaire enquêteur



## DEPARTEMENT DU TARN

### Commune de LAVAU

# ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**Relative à la demande présentée par la commune de Lavar  
pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

**(E 18000180 /31)**

**Référence :**

Par décision en date du 31 octobre 2018, le président du tribunal administratif de Toulouse me désigne en tant que commissaire enquêteur pour la demande présentée par la commune de Lavar, pour l'élaboration du Plan Local.

Par arrêté en date du 16 novembre 2018, Monsieur le Maire de Lavar en définit les dates.

**Dates et durée de l'enquête :** 34 jours pleins, du 5 décembre au 7 janvier inclus.

15 jours pleins supplémentaires, du 8 au 22 janvier inclus.

*Conclusions établi le 16 juin 2019 par Sophie DARMAIS commissaire enquêteur.*

## CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

### 1 Rappel de l'objet de l'enquête

La présente enquête publique concernant la commune de Lavour est une enquête publique qui a pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme arrêté par décision du conseil municipal du 24 JUILLET 2018.

Depuis la caducité du POS le 27 mars 2017, ce sont les dispositions du RNU (règlement national d'urbanisme) qui sont désormais applicables sur l'ensemble du territoire de la commune de Lavour. Ce retour au RNU implique en particulier l'application de la règle de constructibilité limitée aux PAU (partie actuellement urbanisée) de la commune mais également un avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou les déclarations préalables d'où la nécessité de régulariser avec un PLU.

### 2 Déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions prévues par les arrêtés municipaux des 16 novembre 2018 et 31 décembre 2018 l'enquête publique s'est déroulée du mercredi 5 décembre au lundi 22 janvier 2019 suite à une prolongation de 15 jours.

L'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante et sans incident.

#### **Affichage :**

Affichage portant avis au public de l'enquête aux lieux habituels (panneau d'affichage de la Mairie de la commune de LAVAU)

Parution dans la presse de l'avis dans les éditions locales

#### **Registres d'enquête et consultations :**

A l'ouverture de l'enquête, le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête étaient mis en place dans la Mairie de LAVAU. Le public avait également la possibilité de prendre connaissance du dossier d'enquête et de porter ses éventuelles observations sur les registres d'enquête disponibles aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie mais également sur internet.

Cinq permanences devaient permettre aux personnes qui souhaitaient me rencontrer. Elles ont eu lieu les :

- le mercredi 5 décembre 2018 de 14h à 18h
- le lundi 17 décembre 2018 de 14h à 18h
- le jeudi 27 décembre 2018 de 8h15 à 12h
- le lundi 7 janvier 2019 de 14h à 18h
- le jeudi 17 janvier 2018 de 8h30 à 12h

### 3 Analyse

Le développement urbain d'un territoire est souvent « consommateur d'espace » généralement au détriment des zones naturelles ou occupées par l'agriculture. L'enjeu d'un document d'urbanisme (rappelé dans la loi ALUR, la loi grenelle II, la loi de modernisation de l'agriculture par exemple) est de trouver un juste équilibre entre les zones N, A, U et AU afin que ces différentes utilisations de l'espace puissent cohabiter de la manière la plus harmonieuse possible.

Je constate que le projet :

- concentre son développement au plus près de l'enveloppe urbaine existante. Il marque ainsi l'arrêt de toute urbanisation linéaire d'habitat particulièrement consommatrice d'espace et propose un retour au classement agricole de nombreuses zones constructibles.

- affiche une ambition accrue d'optimiser l'usage du sol par une densité supérieure à celle pratiquée durant les 10 dernières années et une politique volontariste de protection des haies bocagères agricoles ainsi que d'autres éléments paysagers sensibles qu'il a identifiés

#### **Les points forts de ce projet:**

Sachant que le PLU est un outil d'expression et de mise en œuvre d'un projet de développement du territoire, il prévoit et organise l'avenir de la commune de Lavour.

Je pense que les 3 grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme (voir PADD débattu en conseil municipal de juin 2016) s'inscrivent en compatibilité avec le SCOT du Vaurais.

**Axe 1 :** maintenir une urbanisation cohérente, densifiée sur les secteurs déjà urbanisés et destinée à l'accueil de nouveaux habitants tout en maintenant un cadre de vie de qualité ;

**Axe 2 :** préserver le paysage de la commune en protégeant les espaces naturels et le patrimoine en général, affirmant les caractères urbain et rural ;

**Axe 3 :** favoriser le développement particulier de l'activité économique sur le territoire.

Je suis tout à fait en accord avec ce que la commune a écrit dans ce PLU. En effet la commune dans ce PLU a :

- limité l'étalement urbain tout en permettant la réalisation de son objectif démographique en favorisant le renouvellement urbain basé sur le comblement des « dents creuses » et les réhabilitations de l'existant, en mettant fin à l'étalement urbain linéaire au profit d'une densification et

d'aménagement de l'enveloppe urbaine existante tout en tenant compte des contraintes inhérentes aux capacités et dimensionnements des voies et réseaux

- préservé les ressources foncières
- favorisé les nouveaux logements sur des secteurs disposant de la viabilité nécessaire et d'une voirie adaptée.

- mis en place une politique de protection du patrimoine local, en particulier dans le centre ancien ; d'une politique pour le maintien du cadre de vie (aménagement paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain ancien)

- pris en compte dans le zonage du relief et de l'activité humaine dans la définition des zones urbaines.

- la volonté de travailler les entrées de ville, les espaces publics (voiries, liaisons douces, places, aires de stationnement...) en accompagnement des projets d'urbanisation en cours ou futurs.

- la volonté de consolider le lien entre la nature et la ville : aménager les berges de l'Agout pour réconcilier la ville et sa rivière ; la création de voies douces, sentiers ...

- a favorisé le renforcement de l'offre en matière d'équipements scolaires (écoles) et sportifs (salle multisports, piscine) pour maintenir un bon niveau de services et d'équipements publics ; a favorisé le renforcement de l'offre en matière de soins publics (Centre hospitalier). ...

- a la volonté de favoriser le développement d'une agriculture durable, en protégeant les secteurs ayant une valeur agronomique tout en limitant le mitage mais également la consommation de l'espace.

- a la volonté de protéger ou renouveler le cas échéant l'élément végétal remarquable : les espaces boisés, les haies, les arbres ; a la volonté d'intégrer la biodiversité dans la ville (espaces verts et fleurissement) / diminution voire suppression des produits phytosanitaires ; de préserver les continuités écologiques. ...

- a la volonté de valoriser les énergies renouvelables et les ressources naturelles : création de nouvelles centrales hydroélectriques (site de Fonteneau) et photovoltaïque (site des Brugues).

- a la volonté de remédier aux zones blanches (internet) via le conseil départemental du Tarn et la CCTA

- a la volonté de développer le tourisme par la valorisation du patrimoine architectural (cathédrale...), de développer une offre culturelle de qualité, de favoriser l'implantation de structures d'hébergement (hôtels..) et de restauration haut de gamme, encore insuffisantes actuellement sur le territoire.

- a favorisé le développement économique : création de secteurs dédiés pour permettre aux acteurs économiques locaux de développer leurs activités (commerce, artisanat, industrie, tertiaire) et d'accueillir de nouvelles entreprises en requalifiant en outre les zones d'activités existantes (Sagnes)

- a favorisé la mixité urbaine et la densité dans les projets de construction, dans le respect des volumes et des prospects locaux.

- a favorisé le renouvellement urbain en valorisant le patrimoine architectural local et en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains. Ce potentiel de renouvellement urbain est estimé à 15 logements par an pour les réhabilitations/rénovations, soit 120 logements produits pour la période et 80 logements produits dans le cadre d'opérations de type division de parcelles.

- a mobilisé les secteurs intra-urbains pour tendre vers 20% de la production de logements en logements locatifs sociaux.

- a favorisé la diversité de l'offre de logements par l'encouragement de projets permettant la production de petits logements pour répondre à une demande croissante.

- a favorisé le logement pour les personnes âgées (résidence seniors).

*Il convient de remarquer que la volonté communale est la préservation du patrimoine, aussi bien naturel que bâti mais également de pérenniser le bon développement économique du territoire qui passe par la mise à disposition d'un foncier adapté aux besoins (en termes de surface et de localisation) ; et que ce PLU est en accord avec les grandes orientations du SCoT du Vaurais en limitant de manière significative l'enveloppe du potentiel constructible par rapport à celle du plan d'occupation des sols antérieur (soit une réduction de près de 50 % environ) ; en intégrant les besoins en logement sociaux*

***Donc même si des approfondissements/précisions doivent être apportés, j'estime que l'utilité de ce PLU est réelle et concrète.***

### ***Les contraintes et points délicats de ce projet:***

Je note que le POS est caduc depuis le 27 mars 2017. Ceci implique que les dispositions du RNU (règlement national d'urbanisme) sont désormais applicables sur l'ensemble du territoire de la commune de Lavour.

Je pense, au vu des différents éléments en ma possession, que la consommation d'espace avec la création d'une nouvelle zone d'activité économique portera atteinte aux commerces du centre-ville. Ce projet de centre commercial ne tient pas compte de l'évolution de la consommation (internet, achats éco-responsables, producteurs locaux..)

Il est regrettable de ne pas avoir eu d'études plus pertinentes au vu de la consommation d'espace, du potentiel de nuisance pour le centre-ville, du changement des habitudes d'achat sociétal...

Je déplore que ce rapport ne comporte aucune étude sur l'impact réel du déplacement de ce centre commercial tel que défini dans le projet (consommation de foncier, étude succincte d'impact, impact sur la biodiversité, impact sur le dérèglement climatique....) ne serait-ce que pour répondre aux 2 refus de la CCTA qui estime qu'il y a un risque de contradiction avec le plan d'actions stratégiques en faveur du développement et du dynamisme du centre-ville

De plus pour statuer sur le projet d'un centre commercial sur 8 ha et pour rassurer les administrés des analyses plus approfondies devront être réalisées dont par exemple une empreinte carbone, une analyse bilancielle...

Je déplore également, l'enjeu à caractère électoral qu'a pris l'enquête.

En ce qui concerne la consommation d'espace au niveau du STECAL d'En Doysse, ce PLU classe l'ensemble du domaine soit 9 ha dont 4 ha de vignes en STECAL. Je rappelle que les STECAL sont des secteurs qui permettent à titre exceptionnel de déroger au principe d'in constructibilité dans les zones agricoles et naturelles. J'estime que les remarques de la chambre d'agriculture et de la DREAL sont pertinentes et que des études plus approfondies devront être réalisées mais ne peut remettre en cause la nécessité de ce STECAL. Le STECAL d'En Doysse concerne le site d'accueil de la fondation Pierre Fabre. Ce site est le siège de la fondation organisatrice de conférences dont le rayonnement est national et international et dont la ville de LAVAU ne peut se passer.

Il est à regretter que :

- les justifications ne sont pas assez pertinentes pour avoir une vision d'ensemble
- les cartes fournies ne puissent localiser les parcelles sans l'utilisation de Google map et du cadastre ;
- les estimations démographiques (valables durant l'élaboration du SCOT) ne semblent plus correspondre à une réalité actuelle (elles auraient pu être révisées) mais cela ne doit pas remettre en cause le PLU
- un manque de précision sur les mesures prises concernant la transition énergétique voire sur la politique actuelle (réchauffement climatique, développement durable..)
- un manque de précision également sur la définition d'une stratégie de transport et de déplacement avec des liaisons douces et calibrées n'est pas assez détaillée (absence de politique écrite sur le plan de circulation permettant d'avoir une vision d'ensemble)

A mon sens des précisions doivent être apportées mais cela ne peut remettre en cause le PLU.



**En m'appuyant sur :**

- l'étude du dossier technique
- les conditions régulières dans lesquelles l'enquête s'est déroulée
- les éléments recueillis auprès du porteur de projet
- l'avis des services
- les échanges avec le public à l'occasion des permanences
- la gestion économe du foncier avec une limitation des zones urbaines et des possibilités de construire liée au projet
- la caducité du POS depuis mars 2017
- la compatibilité du PLU avec les plans et programmes supra-communaux
- les enjeux décrits dans le PADD même si la justification n'est pas toujours suffisante
- la volonté des élus de tendre vers une urbanisation cohérente, responsable et durable
- la concertation mise en place pendant toute la durée d'élaboration a permis au public et aux personnes publiques associées présentes d'être informés des desseins des élus

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme **sous réserve de :**

- reconsidérer les OAP 12 à 15 en particulier en terme d'emprise afin de conforter la pérennité du pôle commercial actuel situé en centre-ville.
- de réduire la zone constructible du SETCAL d'En Doysse qui est consommatrice de terrains agricoles
- de reconsidérer les zones urbanisables en fonction des suggestions du rapport.
- de prendre en compte les réserves des avis des personnes publiques associées
- de renforcer la justification des thèmes suivants : le scénario démographique, les énergies renouvelables, des plans de circulation, l'emprise au sol du centre commercial de la zone des silos et l'impact sociétal d'un tel projet.

le 16 juin 2019 à Aussillon



Sophie DARMAIS  
Commissaire Enquêteur

