

Département du Tarn
Communauté d'agglomération GAILLAC-GRAULHET

Enquête publique préalable à
La troisième modification du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de LAGRAVE



Enquête publique du mardi 06 avril 2021 au jeudi 06 mai 2021
prescrite par arrêté n°22_2021A du 17 mars 2021 du Président de
la Communauté d'agglomération GAILLAC-GRAULHET

PIECE B : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Jean-Yves Wibaux, commissaire enquêteur
par décision de Madame la Présidente du tribunal administratif de TOULOUSE
en date du 04 février 2021

Destinataire : Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération GAILLAC-GRAULHET
Copie : Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse

Table des matières

1	RAPPEL ET OBJET DE L'ENQUÊTE	4
1.1	ORIGINE ET CONTEXTE DU PROJET	4
1.2	OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PLU	4
1.3	LE CADRE JURIDIQUE	4
1.4	AUTORITÉ RESPONSABLE DU PROJET	5
1.5	LE DOSSIER PORTÉ À L'ENQUÊTE	5
1.5.1	CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUÊTE	5
1.5.2	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE	5
1.5.3	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	5
1.5.4	COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	6
1.6	RÉGULARITÉ DE LA PROCÉDURE	6
1.6.1	LA PROCÉDURE	6
1.6.2	PÉRIODE	6
1.6.3	INFORMATION DU PUBLIC	7
1.6.4	PARTICIPATION DU PUBLIC	7
1.6.5	CLIMAT DE L'ENQUÊTE	7
2	ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER.	7
2.1	AVIS DE LA MRAE	7
2.2	AVIS DE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.	7
2.2.1	AVIS DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS	7
2.2.2	AVIS DE TERRITOIRE D'ÉNERGIE TARN	8
2.2.3	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU TARN	8
2.2.4	AVIS DE L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ OCCITANIE	8
2.2.5	AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	8
2.2.6	AVIS DU CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT	8
2.2.7	AVIS DE LA DDT	8
2.2.8	AVIS DU CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE	9
2.2.9	AVIS DE LA RÉGION OCCITANIE	9
2.2.10	AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ	10
2.2.11	AVIS DE LA CDPENAF	10
2.3	OBSERVATIONS DU PUBLIC	10
2.3.1	OBSERVATION DE MONSIEUR VINCENT CAPELLI	10
2.3.2	OBSERVATION DE MONSIEUR ABILIO ARAUJO	10
2.3.3	OBSERVATION DE MESSIEURS SERGE ET JEAN-FRANÇOIS SOURD	11
2.3.4	OBSERVATION DE MONSIEUR JEAN-PIERRE MENARD	11
2.3.5	OBSERVATION DE MONSIEUR ET MADAME CHRISTOPHE JEANSELME	12
2.3.6	OBSERVATION DE MONSIEUR PIERRE-OLIVIER BROCCO	12
2.3.7	OBSERVATION DE MONSIEUR ABILIO ARAUJO	13
2.3.8	OBSERVATION DE MONSIEUR RENAUD REY	13
2.3.9	OBSERVATION DE MADAME ADELIN LACLAU	13
2.3.10	OBSERVATION DE MONSIEUR PHILIPPE DE GOUTTES	14
3	BILAN AVANTAGES-INCONVÉNIENTS	16
3.1	LES AVANTAGES	16

3.2	LES INCONVÉNIENTS	16
4	<u>CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u>	16
4.1	LES OBJECTIFS DU PROJET	16
4.2	LA PRÉPARATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	16
4.3	LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES	17
4.4	OBSERVATIONS DU PUBLIC	17
4.5	AUTRES ÉLÉMENTS	18
4.6	CONCLUSION	18
4.7	RECOMMANDATIONS	18

PLU – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

1 Rappel et objet de l'enquête

1.1 *Origine et contexte du projet*

La commune de Lagrave se situe à l'ouest du département du Tarn, et fait partie de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet. Cette commune, d'un peu plus de 2200 habitants, se situe à 17 km d'Albi et 11 km de Gaillac. Sa proximité de ces deux centres, ainsi que l'attractivité de la région toulousaine lui font connaître une croissance continue de sa population depuis de nombreuses années.

1.2 *Objectifs de la modification du PLU*

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur depuis le 27 juin 2012, qui a déjà fait l'objet de deux modifications, dont la dernière date du 12 février 2018.

La commune de Lagrave a souhaité apporter des modifications au PLU par délibération du 31 juillet 2019, complétée par les délibérations du 24 juin 2020 et du 22 juillet 2020.

Dans le cadre de la présente procédure, la commune souhaite faire évoluer son document pour :

- ouvrir à l'urbanisation les zones AU0 ;
- modifier le règlement de la zone N et créer un zonage spécifique ;
- modifier le règlement de la zone AU1 dite du « Grand Champ » ;
- supprimer l'emplacement réservé n°29 ;
- modifier certains articles du règlement écrit afin d'en clarifier certaines règles.

Ces dispositions ont été reprises par la Communauté d'Agglomération GAILLAC-GRAULHET par plusieurs délibérations dont la dernière date du 07 janvier 2021.

1.3 *Le cadre juridique*

L'évolution du PLU de la commune de Lagrave est mise en œuvre dans le cadre de l'application :

- des articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme ;
- des articles L 123-1 à L 123-18 et des articles R 123-1 à R 123-27 du code de l'environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Cette modification est notamment soumise à enquête publique conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer des possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L 131-9 du présent code »

1.4 Autorité responsable du projet

Par arrêté préfectoral du 26 décembre 2016, ont été approuvés les statuts de la Communauté d'Agglomération GAILLAC-GRAULHET (CAGG) lui donnant notamment compétence, par l'article 6.1.2 en matière d'urbanisme, pour l'établissement des plans locaux d'urbanisme, ou documents en tenant lieu, et cartes communales.

En conséquence, c'est la CAGG qui est l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

1.5 Le dossier porté à l'enquête

1.5.1 Constitution du dossier d'enquête

L'élaboration du dossier soumis à l'enquête publique a été confiée à l'atelier ATU, domicilié 3, rue Chabanon 31200 TOULOUSE.

1.5.2 Composition du dossier d'enquête

Le dossier a été mis à disposition du public en mairie de Lagrave. Il comprend, outre l'arrêté 21_2021A en date du 17 mars 2021, du Président de la CAGG prescrivant l'ouverture de l'enquête et les attestations de sa publication dans la presse, les pièces suivantes :

- la délibération du conseil communautaire en date du 16 septembre 2019, engageant la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de Lagrave ;
- la délibération du conseil communautaire en date du 14 septembre 2020, apportant un complément aux éléments de la modification n°3 du PLU de la commune de Lagrave ;
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dispensant d'évaluation environnementale le projet de modification du PLU qui lui a été soumis ;
- les avis des personnes publiques associées ;
- une note de présentation de la modification du PLU ;
- une notice explicative des modifications apportées au PLU ;
- un document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- le règlement écrit comportant les modifications qui y sont apportées ;
- le règlement graphique ;

1.5.3 Avis de la MRAE et des Personnes Publiques Associées

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a pris, en date du 15 décembre 2020, une décision, n°2020DKO58, de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas, en application des articles L 104-1 à 8 et R 104-1 à 33 du code de l'urbanisme.

Concernant le projet de modification du PLU, les différentes personnes publiques associées ont émis les avis suivants :

- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Tarn demande que tout développement de l'urbanisation soit accompagné d'un renforcement de la protection extérieure contre l'incendie qui est souvent défaillante en dehors de la zone agglomérée. Il ajoute que la réalisation d'un schéma communal ou intercommunal de Défense Extérieure Contre l'Incendie constituerait une bonne pratique ;
- le service Territoire Energie Tarn émet un avis favorable ;
- l'Agence Régionale de Santé Occitanie émet un avis favorable ;
- la Chambre d'agriculture du Tarn regrette que l'ouverture des secteurs « Grand Champ »

en partie et « Maroule » n'ait pas pris en compte le fait que ces parcelles agricoles sont actuellement en production, déclarées à la Politique Agricole Commune (PAC). La Chambre suggère de se limiter à l'ouverture de la zone « Grand Champ », en laissant le secteur « Maroule » dans la situation actuelle ;

- la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Tarn émet un avis favorable ;
- le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Tarn apporte certains commentaires sur les options d'aménagement des secteurs « Grand Champ », « Maroule », « Caussade » ;
- la préfecture du Tarn, représentée par la direction départementale des territoires (DDT), fait un certain nombre de remarques sur le fond et la forme de la modification, relatives à la compatibilité avec le PLH, aux OAP, aux articles modifiés du règlement écrit et aux espaces libres et plantations ;
- le Centre Régional de la Propriété Forestière ne donne pas d'avis. Il est réputé favorable ;
- la Région Occitanie émet un avis favorable au projet de modification ;
- l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) donne un avis favorable au projet de modification ;
- la CDPENAF mentionne dans sa réponse du 08 mars 2021 que la consultation de sa structure n'était pas requise, compte tenu des objectifs visés.

Parmi les communes limitrophes, seule celle de Brens a fait part de son avis, parvenu hors délai, qui est favorable à cette modification.

1.5.4 Commentaires du commissaire enquêteur

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme dans sa composition à l'article R.123-8 du code de l'environnement. Il est complet et recevable.

L'ensemble des pièces le composant sont à même de présenter au public les modifications que la CAGG propose d'apporter au PLU de la commune de Lagrave, reprenant ainsi les souhaits de la commune.

1.6 Régularité de la procédure

1.6.1 La procédure

Les évolutions envisagées dans le cadre de cette procédure :

- sont cohérentes avec les orientations définies par le PADD,
- ne réduisent pas un Espace boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En conséquence, la procédure de modification engagée est conforme à la réglementation.

1.6.2 Période

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 31 jours, du mardi 06 avril 2021 au jeudi 06 mai 2021.

Le siège de l'enquête était la mairie de Lagrave.

1.6.3 Information du public

L'information du public a été assurée par :

- un affichage réglementaire au format A2 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, à compter du 23 mars 2021, sur un panneau d'information prévu à cet effet à la mairie, ainsi que sur l'entrée de la médiathèque et sur la devanture d'un commerce situé sur la place du centre-bourg de Lagrave.
- une double insertion dans des publications locales, la « Dépêche du Midi », et le « Tarn Libre » a été effectuée dans les délais réglementaires dans les deux périodiques. La première insertion dans le « Tarn Libre » a été complétée la semaine suivante par une autre insertion intégrant les dispositions sanitaires qui avaient été omises la semaine précédente. ;
- par ailleurs, une information complémentaire a été faite dans le bulletin municipal, en cours d'enquête.

1.6.4 Participation du public

Il n'a pas été tenu une comptabilisation des administrés qui se sont déplacés en mairie pour étudier le dossier. Au cours des trois permanences assurées en mairie 9 visites ont été effectuées avec demande de renseignements. Tous les administrés ont inscrit leur contribution dans le registre auquel a été annexée la contribution adressée au commissaire enquêteur par un pétitionnaire par messagerie sur le site de la mairie de Lagrave.

De même, il n'est pas possible de savoir si des accès sur le site de la CAGG ont été effectués pendant l'enquête.

1.6.5 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat de sérénité. Les demandes de renseignements ont porté essentiellement sur les possibilités de construire sur les parcelles des pétitionnaires. L'organisation des visites s'est déroulée selon les prescriptions mentionnées dans l'avis d'enquête, sauf concernant la prise de rendez-vous. Cependant, cette distorsion par rapport aux prévisions n'a pas créé de désordre, les administrés s'étant présentés de façon discontinue et ordonnée.

2 Analyse des avis et observations sur le dossier.

2.1 Avis de la MRAE

Après analyse au cas par cas, la MRAE a fait connaître par courrier du 15 décembre 2020, sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification du PLU de la commune de Lagrave.

2.2 Avis de des personnes publiques associées.

2.2.1 Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours

Le SDIS rappelle la nécessité d'accompagner le développement de l'urbanisation par un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) adaptée aux risques créés. Le SDIS souhaite également que soit engagée une réflexion globale par la mise en œuvre d'un schéma communal ou intercommunal de DECI.

Cette constatation ne vaut pas un avis négatif sur le projet, mais relève du bon sens. Dans sa réponse, la commune a d'ailleurs indiqué que des bornes incendie seront installées à « Grand

Champ » et qu'un schéma DECI sera réalisé dans le cadre de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation.

2.2.2 Avis de Territoire d'Energie Tarn

Le service de distribution électrique donne un avis favorable au projet, dans sa réponse du 10 février 2021.

2.2.3 Avis de la Chambre d'Agriculture du Tarn

La Chambre d'Agriculture insiste sur les conséquences sur le domaine agricole de la libération du secteur de « Maroule », conjointement à celui de « Grand Champ » dont une partie est reclassée en AUO d'urbanisation plus lointaine. La CA du Tarn indique que ces deux parcelles sont des parcelles agricoles déclarées à la PAC, et elle regrette que cet aspect n'ait pas été appréhendé dans le projet. La CA aurait préféré que l'urbanisation dans le secteur soit limitée à la seule parcelle de « Grand Champ », et que le secteur « Maroule » reste entièrement agricole.

En réponse, la commune a indiqué que sur la parcelle de « Grand Champ », dont elle détient le foncier, un lotissement communal serait réalisé et que l'exploitant a prévu de libérer cette parcelle après la récolte en cours. Elle précise par ailleurs qu'un traitement paysager est prévu sur « Maroule » pour réduire les nuisances visuelles et les conflits d'usage.

L'argument de la détention du foncier est recevable. Néanmoins, l'aménagement prévu entraînera sur « Grand Champ » un reliquat non immédiatement urbanisé sur lequel le maintien d'une activité agricole peut s'avérer difficile. Dans le secteur de « Maroule », la réalisation d'une urbanisation longeant la zone laissée en culture sur un linéaire conséquent peut, malgré les précautions prises sur le plan paysager, créer des difficultés notamment sonores et olfactives.

2.2.4 Avis de l'Agence Régionale de Santé Occitanie

L'ARS donne un avis favorable au projet de modification du PLU de Lagrave.

2.2.5 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

La CCI, constatant que les ouvertures à l'urbanisation permettront de conforter l'activité commerciale du bourg, donne un avis favorable au projet de modification du PLU qui lui a été soumis.

2.2.6 Avis du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

Le CAUE considère que les secteurs de « Grand Champ », « Caussade » et « Maroule » restent « introvertis » et ne participent pas à l'amélioration de la trame urbaine globale. Notamment, les liaisons entre ces secteurs et les zones voisines ne sont pas assez appuyées.

La commune prévoit la réalisation d'une voie transversale qui permettra de faire un lien en continuité depuis la zone de « Caussade » jusqu'à celle de « Maroule ». De plus, des cheminements piétonniers viendront compléter ces connexions entre secteurs.

Cependant, cette concrétisation ne sera effective qu'après la réalisation de la deuxième phase d'urbanisation du « Grand Champ ».

2.2.7 Avis de la DDT

La direction départementale des territoires, pour le compte de la préfète du Tarn, fait un certain

nombre de commentaires sur la procédure, et sur le fond et la forme du projet :

2.2.7.1 Sur la procédure

Après avoir rappelé l'obligation de finaliser la procédure avant le 27 juin 2021, la DDT précise qu'une délibération doit justifier, avant l'approbation de la modification n°3, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0, au regard des capacités d'urbanisation résiduelles dans les zones déjà urbanisées, et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cette délibération a été prise par le conseil communautaire GAILLAC-GRAULHET le 12 avril 2021.

2.2.7.2 Sur le fond et la forme

- Sur la compatibilité avec le PLH

La DDT observe que, bien qu'une erreur d'interprétation ait été commise dans le décompte des nouveaux logements attendus, les prévisions d'accueil restent compatibles avec les évolutions présentées dans le PLH.

Il convient néanmoins de considérer que l'accroissement du nombre de logements annoncé dans les OAP ne tient pas compte de l'urbanisation éventuelle des surfaces résiduelles non construites dans les zones déjà urbanisées.

- Sur les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation dans le secteur de « Rosies » présentent des densités de logements (5 logements/ha) qui ne correspondent pas aux indications du Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD) qui évoque une surface de 800 m² par logement, ce qui correspond à 12 logements/ha environ. La DDT demande donc de justifier la densité prévue au regard de la taille des lots affichée dans le PADD.

- Sur le règlement écrit

Dans la zone de « Grand Champ », il convient de rédiger le règlement en intégrant les phases programmées dans l'OAP, en prévoyant les modalités d'aménagement de chacune d'elles, soit ensemble soit au fur et à mesure, conformément aux prescriptions de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme

- Sur les espaces libres et plantations

La DDT considère qu'il n'y a pas lieu de supprimer, dans la zone de « Grand Champ », l'obligation d'assurer la plantation d'un arbre à haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

Commentaire :

Concernant le nombre total de logements prévus, la DDT remarque qu'il n'a pas été tenu compte des possibilités résiduelles de constructions dans les zones déjà urbanisées, et la commune ne se prononce pas sur le sujet. Pourtant des possibilités réelles persistent qui permettent un accroissement du nombre de logements, certes difficilement chiffrable. Néanmoins, cette remarque de la DDT, jointe à la demande de la Chambre d'agriculture, aurait pu conduire à ne pas prévoir d'urbaniser la totalité des zones anciennement classées en AU0, notamment celles de « Caussade » ou « Rosies », sur lesquelles les projets individuels ou communaux ne semblent pas avancés contrairement à « Grand Champ » ou « Maroule ».

2.2.8 Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière

Le CRPF ne donne pas d'avis, considérant que la modification n'intervient pas sur le domaine forestier.

2.2.9 Avis de la Région Occitanie

La région, dans sa réponse du 02 mars 2021, indique qu'elle n'intervient pas dans les zones couvertes par un SCoT, ce qui est le cas de la commune de Lagrave.

2.2.10 Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

Dans sa réponse du 16 mars 2021, l'INAO émet un avis favorable au projet de modification, considérant qu'il n'entraîne pas de consommation supplémentaire de l'espace agricole dans les zones bénéficiant d'un classement AOP (Appellation d'Origine Protégée) ou IGP (Indication Géographique Protégée).

2.2.11 Avis de la CDPENAF

Dans une réponse en date du 08 mars 2021, la CDPENAF indique que la consultation de sa structure n'était pas requise dans le cadre de cette procédure.

2.3 Observations du public

Au cours de l'enquête, la population a eu un large accès au dossier qui lui a été soumis. Pendant les permanences, 9 sollicitations ont fait l'objet d'une inscription, par les administrés concernés, sur le registre déposé en mairie. Par ailleurs une autre requête a été adressée au commissaire enquêteur, par message électronique, qui a été annexée au registre.

Aucune inscription n'a été faite sur le registre déposé au siège de la communauté d'agglomération.

2.3.1 Observation de Monsieur Vincent CAPELLI



« Monsieur CAPELLI, domicilié 2, impasse du Col Vert à Lisle sur Tarn 81310, demande la possibilité de rendre constructible la parcelle ZI 335, située à la Gariguette, commune de Lagrave. Cette parcelle dispose de l'eau, de l'assainissement. En ce qui concerne le branchement électrique, je suis prêt à prendre les frais à ma charge. »

La présente procédure de modification du PLU n'est pas appropriée pour l'attribution d'un droit à construire. En conséquence le rattachement à la zone U de cette parcelle, actuellement en zone agricole, ne peut être envisagé.

2.3.2 Observation de Monsieur Abilio ARAUJO



« Je soussigné M ARAUJO Abilio, habitant Lagrave demande concernant la parcelle ZL 14 en zone agricole, pour la passer en zone constructible. »

Il est vrai que cette parcelle, classée en zone agricole, se trouve insérée entre deux parcelles construites, disposant d'un droit à construire, même s'il reste limité à des extensions de l'existant ou des constructions pour les besoins agricoles. Elle ne peut devenir constructible dans le cadre de cette procédure de modification. Une prochaine révision du PLU peut être l'occasion de revoir cette situation.

2.3.3 Observation de Messieurs Serge et Jean-François SOURD

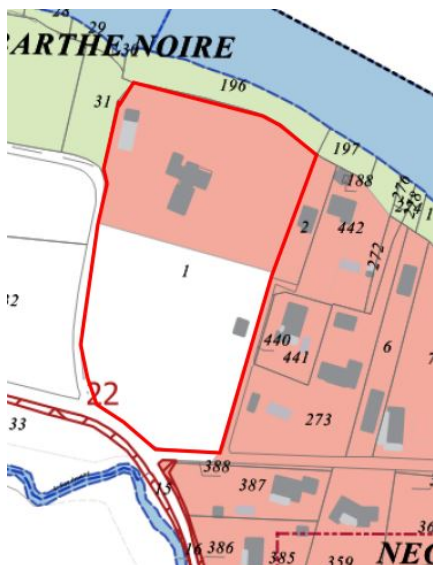


« Demande de passer la parcelle ZM 230 en constructible, qui est en agricole pour l'instant et qui l'était quelques années en arrière, vu que le terrain est entouré de maisons. »

Bien que cette parcelle, classée en zone A1, constitue un enclave non construite dans un ensemble des parcelles construites, l'attribution d'un droit à construire ne peut être envisagé dans le cadre de cette procédure

Cependant cette question devrait pouvoir trouver solution lors de la prochaine révision du PLU.

2.3.4 Observation de Monsieur Jean-Pierre MENARD



« En 1976, mon beau père, M Viguié, a acheté un terrain ZB 1 qui était constructible sur toute sa surface et maintenant je me retrouve avec une partie en terre agricole. Serait-il possible à la prochaine révision du PLU de le reclasser en constructible, car peut-être que je serais amené à vendre un morceau pour compléter ma retraite ou faire don à l'un de mes enfants, si ils désirent construire une maison. »

La parcelle ZB 1 est classée pour partie en zone U2a, sur laquelle une habitation est construite, et pour le reste, qui a fonction de jardin, en zone agricole. Dans le cadre de cette procédure, il ne peut lui être attribué un autre classement. Cette question pourra éventuellement être évoquée lors de la prochaine révision du PLU.

2.3.5 Observation de Monsieur et Madame Christophe JEANSELME



« Nous voudrions savoir si la parcelle située entre notre maison et le ruisseau était touchée par la modification, et nous voulions savoir plus exactement si elle allait devenir constructible. A priori, ce n'est pas le cas et nous en sommes ravis ».

Monsieur et Madame JEANSELME habitent sur la parcelle ZB 400, et la parcelle qui les préoccupe est la parcelle voisine ZB 412 qui est traversée par le futur réseau de collecte des eaux usées. Ils ont eu vent d'une possibilité de rendre cette parcelle constructible en l'intégrant dans la zone U2a voisine, ce qui n'est pas le cas dans le cadre de la présente procédure. Par ailleurs la mairie a indiqué que cette parcelle était soumise à un risque d'inondation.

2.3.6 Observation de Monsieur Pierre-Olivier BROCCO



Monsieur BROCCO au 18, route du Troclar, est propriétaire du site de la discothèque :

« Suivant la délibération du conseil municipal du 22/07/2019 et du conseil de communauté du 16/09/2019, un projet de création de zonage spécifique et donc d'une modification de la zone N avait été prévue pour permettre de transformer le site de la discothèque.

De nombreux projets sont en attente de cette modification et les acteurs ont même rencontré Monsieur le maire dans le but de lui présenter :

- Lodges de pêche
- Résidence de tourisme et centre spa
- Habitations
- Résidences seniors pour le groupe Netixy, avec création de commerce, services à la personne et restauration.

Je vous demande de bien vouloir poursuivre cette modification de la zone afin de pouvoir transformer le site dans le but de supprimer les désagréments de la discothèque.

Le souhait est de pouvoir prolonger la zone U2a (ou autre) sur tout le site de la discothèque afin de pouvoir faire réaliser les projets importants pour le village. »

Lors d'une consultation téléphonique de la DDT du Tarn, il est apparu que cet ensemble est classé en zone rouge au Plan de Prévention des Risques « Effondrement des berges ». Aucune construction ou même extension des constructions existantes ne peut donc être envisagée avec un tel classement. Par ailleurs, l'attribution d'un droit à construire d'une portion de zone naturelle N en l'intégrant en zone urbaine n'est pas possible dans le cadre de la procédure en cours.

Le doute persiste concernant ce secteur, dans la mesure où toutes les délibérations prises, tant par la commune que par la communauté d'agglomération, mentionnent dans leur objet la « création d'un zonage spécifique en zone N ». Cependant, le règlement graphique mis à disposition du public ne fait plus apparaître cette inscription. La délibération d'approbation devra impérativement rectifier cette présentation.

Il conviendra également de compléter le PLU par un plan des servitudes relevant d'un plan de prévention des risques, qui n'a pas été inclus au dossier présenté.

2.3.7 Observation de Monsieur Abilio ARAUJO



« Parcelle B 26, souhaitant faire un 2^{ème} lot destiné à l'habitation. Demande parcelle constructible (eau, électricité déjà disponible) ».

Il ne peut être donné une suite favorable à cette demande, compte tenu du règlement de la zone A1 en vigueur, qui n'autorise que les extensions mesurées des constructions existantes ou l'établissement d'une annexe en cohérence avec l'existant.

2.3.8 Observation de Monsieur Renaud REY

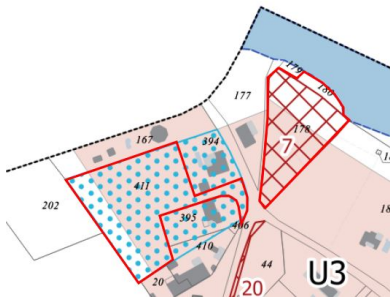
La demande de Monsieur REY porte sur le même ensemble discothèque que la demande n°6 de Monsieur BROCCO :

« Savoir si un permis de construction équivalent valant démolition pour une implantation aménagée et raisonnée serait envisageable sur ces parcelles. »

Il n'est pas possible d'accorder un droit à construire sur cet ensemble soumis à un risque naturel fort. Il convient de compléter le règlement pour préciser la conduite à tenir face à une éventuelle reconstruction après démolition.

2.3.9 Observation de Madame Adeline LACLAU

Madame LACLAU intervient pour le compte de la société Tarn Promotion Services, qui a procédé à l'acquisition d'un lot dans le secteur de « Bonofil ».

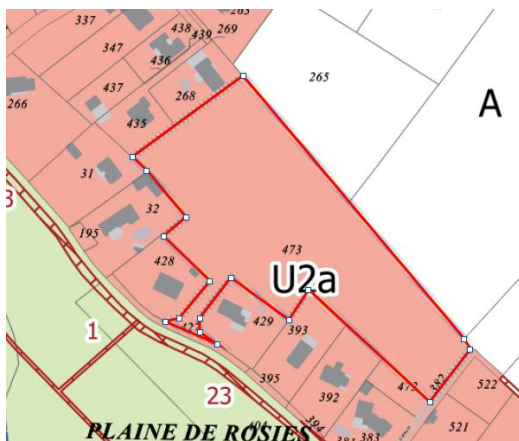


« Quel but d'une zone de mixité sociale sur la parcelle ZI 411 ? Que doit-on faire ? »

La parcelle ZI 411 est classée en zone de « mixité sociale », disposant d'une présentation spécifique au règlement graphique, sans que cette distinction soit évoquée dans le règlement écrit de la zone U3 à laquelle elle est rattachée. Il ne paraît pas nécessaire d'imposer du logement social aussi éloigné du centre-bourg. Il s'avère que ce classement résulte d'une erreur des couches du SIG en vigueur auquel le bureau d'études a eu accès.

Par ailleurs, la société Tarn Promotion Service a également acquis la parcelle ZI 178, sur laquelle elle prévoit de réaliser un équipement d'épuration des eaux usées, comme l'avait prévu la commune à qui il sera rétrocédé. C'est pourquoi la commune n'a pas exercé son droit de préemption.

Une autre demande de Madame LACLAU concerne la parcelle ZB 473



« La zone U2a de la propriété 473 « Rosies » va-t-elle être modifiée ou pas ? »

La procédure en cours ne prévoit aucune modification de zonage dans ce secteur. Cette parcelle ZB 473 reste donc constructible, selon le règlement de la zone U2a.

2.3.10 Observation de Monsieur Philippe de GOUTTES

Monsieur de Gouttes, qui a déposé sa contribution, le dernier jour de l'enquête, par courrier électronique adressé au commissaire enquêteur sur le site de la mairie de Lagrave, intervient au nom des indivisions de Gouttes et Bounes, propriétaires de parcelles concernées par l'OAP « la Maroule » :

« Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous souhaitons vous faire part d'une remarque sur l'OAP « La Maroule » sur la commune de Lagrave. Les parcelles concernées appartiennent pour partie à l'indivision Bounes, et pour partie à l'indivision de Gouttes que je représente. Dans la continuité du lotissement aménagé et commercialisé en 2017-2018 le long de la rue du Docteur Gisclard, les deux indivisions souhaitent lotir ensemble la zone concernée par l'OAP.

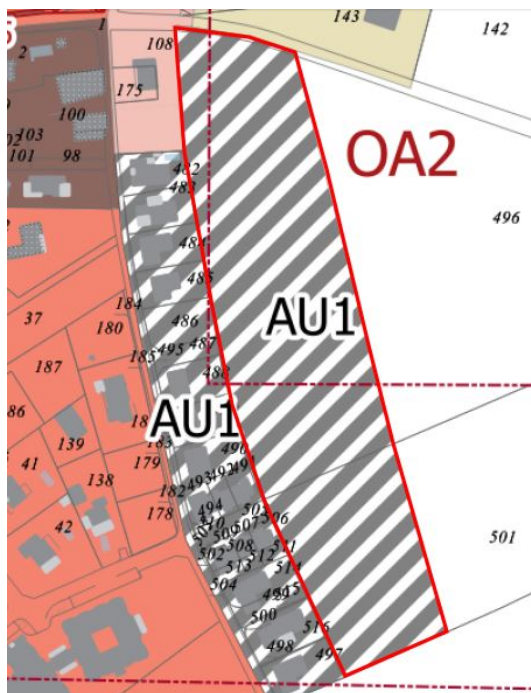
Nous constatons que l'OAP prévoit pour cette zone un potentiel d'environ 18 logements.

Or nous avons présenté à Monsieur le Maire (en copie de ce message) un projet d'aménagement plus dense d'environ 35 lots (projet de plan ci-joint à titre indicatif). Et ce projet a semblé lui convenir dans ses grandes lignes.

Cette densification nous paraît essentielle pour plusieurs raisons :

- Economie de foncier à travers une densification. Cette densification fait d'ailleurs partie de tous les objectifs nationaux en terme d'écologie.
- Préservation de terres agricoles dans une commune rurale, en évitant l'étalement urbain.
- Avec 18 lots et le coût des infrastructures, l'équilibre économique du projet deviendrait beaucoup plus incertain.

Nous restons à votre disposition, et vous remercions par avance de bien vouloir tenir compte de nos remarques en augmentant significativement la densité de l'OAP. »



Les OAP sont, par définition, des orientations d'aménagement. Elles ne constituent pas un impératif de construction mais donnent des préconisations visant à favoriser une urbanisation respectant une ligne générale en référence aux objectifs globaux définis par la commune pour le secteur concerné. Le principe est donc le respect d'une compatibilité avec l'OAP.

De même les OAP doivent être compatibles avec les préconisations du PADD.

Le PADD prévoit une densité de construction de 12 logements/ha, en moyenne pour l'ensemble des futures zones urbanisées. La densité envisagée par le projet de GOUTTES-BOUNES est plutôt de l'ordre de 18 logements/ha, ce qui compenserait la plus faible la densité moyenne sur les autres secteurs couverts par une OAP qui est de l'ordre de 8 logements/ha.

Néanmoins, le programme envisagé porte sur un nombre très important de logements, qu'il est souhaitable de réaliser en plusieurs phases. Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement limitée des lots, et de la proximité de ce secteur avec le centre-bourg, il serait judicieux d'y favoriser la réalisation de logements sociaux dans l'esprit défini par le PLH.

3 Bilan avantages-inconvénients

3.1 Les avantages

Le projet que la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet a préparé, pour le compte de la commune de Lagrave permet de :

- rendre immédiatement constructible des espaces que la commune avait prévu d'urbaniser à plus long terme. Cette option permet le maintien des effectifs scolaires locaux, et favorise l'activité du commerce local ;
- clarifie certains aspects réglementaires afin de faciliter l'instruction des demandes de permis de construire ;
- précise les caractéristiques de certaines voies nouvelles pour s'adapter au terrain ;
- permet d'adapter les projets aux directives nationales sur les énergies renouvelables.

3.2 Les inconvénients

Cependant l'ouverture immédiate à la construction de plusieurs zones d'urbanisation future risque de favoriser la réalisation d'opérations dont les caractéristiques dépasseraient sensiblement les préconisations définies dans le Plan Local de l'Habitat. Il conviendrait, en conséquence, que la commune veille à différer la mise en œuvre de certains programmes lorsqu'elle en a la maîtrise foncière ou négocier le phasage en plusieurs tranches des projets avec les promoteurs concernés.

Concernant le retrait de l'emplacement réservé pour aménagement de la voirie de « Tounis », la concrétisation de l'accord avec l'un des propriétaires concernés est un impératif pour éviter l'engorgement de la circulation vers le site d'activité tout proche.

4 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

4.1 Les objectifs du projet

Dans son projet, le maître d'ouvrage :

- Ouvre à l'urbanisation des secteurs AU0 proches du centre-bourg ;
- Clarifie certaines dispositions d'urbanisation ;
- Favorise l'émergence des énergies nouvelles ;
- Adapte la liste des emplacements réservés, en tenant compte des réalités du terrain.

4.2 La préparation et le déroulement de l'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête est complet et conforme aux exigences de la réglementation. Il comporte les éléments essentiels permettant une bonne présentation au public des objectifs poursuivis. Les intéressés ont eu un large accès au dossier. Il est cependant regrettable que le plan des servitudes pour risque naturel n'ait pas été joint, bien qu'il n'ait pas été modifié depuis l'approbation du PLU

L'information du public, préalablement à l'ouverture de l'enquête, et pendant celle-ci, est conforme à la réglementation.

L'accueil du public a pu être organisé dans de bonnes conditions, malgré la situation sanitaire du moment et des contraintes qu'elle a engendrées.

4.3 Les avis des personnes publiques

La RMAE a émis une dispense d'évaluation environnementale.

Parmi les PPA consultées, le SDIS, Territoire d'Energie Tarn, l'ARS, la CCI Tarn, le CRPF, la Région Occitanie, l'INAO et la CDPENAF ont émis un avis favorable ou n'ont pas fait de remarques particulières.

La Chambre d'Agriculture du Tarn regrette l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de « Grand Champ » et « Maroule ». Le premier est propriété communale, et une première opération d'urbanisation est déjà en cours. Pour le second, la commune indique qu'un traitement paysager est prévu pour limiter les nuisances dues au voisinage. Il est vrai cependant que ces parcelles plates font l'objet d'une mise en valeur agricole. Cependant elles se situent à proximité immédiate du bourg, et en constituent la zone d'expansion naturelle.

Le CAUE estime que la zone de « Grand Champ » ne participe pas suffisamment à l'ouverture du secteur sur les quartiers voisins. Cependant la commune indique qu'une voirie transversale est prévue à terme qui permettra la liaison entre le secteur de « Caussade » et celui de « Maroule ». De même les espaces verts de ces trois secteurs seront repensés afin de participer à un aménagement coordonné.

La DDT pour sa part demande que l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 soit clairement justifiée. Elle fait par ailleurs remarquer que les objectifs définis dans le PLH sont dépassés, même si les prévisions concernant les modifications apportées restent compatibles avec eux. Néanmoins, il faut signaler que ces prévisions ne tiennent pas compte de l'éventuelle urbanisation des nombreuses « dents creuses » dont la libération est effectivement aléatoire.

La DDT indique par ailleurs que les OAP ne traduisent pas les exigences relatives à la réalisation des logements sociaux. Cependant, la commune souligne qu'elle maîtrise le foncier de la zone de « Grand Champ » sur laquelle sont prévus des logements sociaux. Par ailleurs, le secteur de « Maroule » peut également constituer une alternative.

4.4 Observations du public

Les dix contributions déposées sur le registre présentaient essentiellement des demandes relatives à la construction sur les parcelles concernées :

- les observations 1, 2, 3, 4 et 7 visent à solliciter la constructibilité d'une parcelle classée en zone A ou N. Même si certaines d'entre elles se trouvent entourées de constructions existantes, la procédure en cours n'est pas adaptée pour les rendre constructibles. Leur situation pourra être revue lors d'une prochaine révision du PLU ;
- les observations 6 et 8 sollicitent une possibilité d'aménagement ou de construction d'installations situées en zone N, qui plus est en zone rouge d'un plan de prévention des risques. Il ne peut leur être donné satisfaction ;
- la remarque 5 et une partie de la remarque n°9 sont des demandes de renseignements sans conséquence vis-à-vis de la procédure en cours ;
- la sollicitation n°9 concerne des précisions à apporter pour l'urbanisation d'une zone U3. Dans un complément à sa réponse au procès-verbal de synthèse, la commune précise que le classement en zone de mixité concernant le secteur de « Bonefil » résulte d'une mauvaise transcription par le bureau d'études consécutif à une information erronée sur les couches du SIG. Ce classement peut être supprimé.

- la remarque 10 sollicite un aménagement des prescriptions d'urbanisation dans le cadre d'une OAP, dont il peut être tenu compte sous certaines conditions. Une discussion avec le propriétaire concerné peut être l'occasion d'un aménagement de ses prévisions d'urbanisation pour réaliser plusieurs phases en incluant une partie en zone de mixité.

4.5 Autres éléments

Cependant il est apparu, à l'analyse du dossier la nécessité de prévoir des adaptations de certaines pièces du dossier, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la prochaine révision :

- La cohérence de numérotation des modifications envisagées doit être revue dans la notice explicative (de 1 à 6 aux pages 9, 14, 15 et 16, mais de 1 à 7 à la page 8). Ceci provient de la suppression de la modification n°1 qui concernait la création d'une zone N1 spécifique pour la discothèque. Cette option n'a pas été maintenue, bien qu'elle apparaisse encore dans les délibérations.
- La voie centrale de la zone de « Caussade » est prolongée jusqu'à la voie matérialisée par l'ER2 reliant la rue de la Caussade à la RD 6. Ce prolongement pourrait être matérialisé par un emplacement réservé pour en assurer la réalisation.
- Aux pages 44 et 45 de la notice, la zone de « Grand Champ » (qui est d'ailleurs dénommée « Caussade » par erreur en page 44) la définition des phases 1 et 2 ne représentent pas les mêmes options d'aménagement. Cette incohérence mérite d'être rectifiée et explicitée. De plus sur ce schéma de la page 45, un aménagement du carrefour de la rue de la Caussade et du CD 13 mériterait de faire l'objet d'un emplacement réservé.
- Le classement de la parcelle AH 51 limitrophe de l'OAP « Caussade », qui semble être une friche industrielle, en zone N mérite explication.

4.6 Conclusion

En conséquence de ce qui précède, je donne **un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Lagrave sous les réserves suivantes :

- rectification des informations inscrites dans la notice de présentation pour en assurer la cohérence ;
- suppression dans les délibérations à venir de la référence à la « création d'une zone spécifique » en zone N, concernant le secteur de la discothèque.

4.7 Recommandations

Cet avis favorable est assorti de plusieurs recommandations, qu'il est possible de prendre en considération sans attendre une prochaine révision du document :

- supprimer la représentation d'une zone de mixité dans la zone U3 de « Bonefil » ;
- s'assurer de la présence dans le plan des servitudes annexé au PLU de l'inscription de toutes les servitudes liées à un risque naturel (inondations, effondrement des berges).

Pour le futur, la prochaine révision du PLU pourra :

- revoir la question des « dents creuses » situées en zone agricole (A ou A1) ou naturelle N ;
- reprendre la réflexion concernant le devenir du secteur de la discothèque.

Le commissaire enquêteur

Jean-Yves Wibaux