

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 A : RAPPORT 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

Avertissement

Les documents rédigés par le commissaire enquêteur en exécution des dispositions de l'arrêté n°22_2021A du 17 mars 2021 du Président de la Communauté d'agglomération GAILLAC-GRAULHET s'articulent de la façon suivante :

Document A : Le rapport d'enquête publique

Auquel sont associées toutes les pièces annexes du rapport

Document B : Les conclusions et avis motivés relatifs à la troisième modification du PLU

Document séparé du rapport d'enquête

Le rapport d'enquête et les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sont indissociables.

Glossaire :

AOP	: Appellation d'Origine Protégée
CA	: Chambre d'Agriculture du Tarn
CAGG	: Communauté d'Agglomération GAILLAC-GRAULHET
CAUE	: Conseil de l'Architecture de l'Urbanisme et de l'Environnement
CCI	: Chambre du Commerce et de l'Industrie
CDPENAF	: Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CRPF	: Centre régional de la Propriété Forestière
DDT	: Direction Départementale des Territoires du Tarn
DECI	: Défense Extérieure Contre l'Incendie
IGP	: Indication Géographique Protégée
INAO	: Institut National de l'Origine et de la Qualité
MRAE	: Mission Régionale d'Autorité Environnementale
MOA	: Maître d'Ouvrage
PADD	: Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLH	: Programme Local de l'Habitat
PLU	: Plan Local d'Urbanisme
PPA	: Personne Publique Associée
TA	: Tribunal Administratif

Table des matières

1	GÉNÉRALITÉS	5
1.1	LES OBJETS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
1.2	AUTORITÉ RESPONSABLE DU PROJET	5
1.3	LE CADRE JURIDIQUE	5
1.4	LE DOSSIER PORTÉ À L'ENQUÊTE	6
1.4.1	CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUÊTE	6
1.4.2	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE	6
1.4.3	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	6
2	ANALYSE DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES ÉVOLUTIONS DU PROJET	7
2.1	LES OBJECTIFS	7
2.2	LES SECTEURS CONCERNÉS	9
3	PRÉPARATION, ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	9
3.1	PIÈCES ADMINISTRATIVES	9
3.1.1	DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	9
3.1.2	ARRÊTÉ COMMUNAUTAIRE D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE	9
3.2	PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	10
3.2.1	RÉUNION PRÉPARATOIRE	10
3.2.2	DEMANDE D'ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES	10
3.2.3	PRÉPARATION DE LA PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE	10
3.2.4	VISITE DES LIEUX	11
3.2.5	MISE À DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC	11
3.3	EXÉCUTION DE L'ENQUÊTE	11
3.3.1	DURÉE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	11
3.3.2	PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	11
3.3.3	CONSULTATION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE	11
3.3.4	LE REGISTRE D'ENQUÊTE	11
3.3.5	MESURES DE PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	12
3.3.6	CLIMAT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	12
3.3.7	NOTIFICATION DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE À L'AUTORITÉ ORGANISATRICE	12
4	ANALYSE DES OBSERVATIONS DE LA RMAE ET DES PPA ET RECUEILLIES EN COURS D'ENQUÊTE	13
4.1	OBSERVATION DE LA MRAE	13
4.2	OBSERVATIONS DES PPA ET PPC	13
4.2.1	AVIS DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS	13
4.2.2	AVIS DE TERRITOIRE D'ÉNERGIE TARN	13
4.2.3	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU TARN	13
4.2.4	AVIS DE L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ OCCITANIE	14
4.2.5	AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE DU TARN	14
4.2.6	AVIS DU CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT	14
4.2.7	AVIS DE LA DDT	15

4.2.8	AVIS DU CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE	16
4.2.9	AVIS DE LA RÉGION OCCITANIE	16
4.2.10	AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ	16
4.2.11	AVIS DE LA CDPENAF	17
4.3	CLASSEMENT COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	17
4.4	ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS D'ENQUÊTE	17
4.4.1	OBSERVATION DE MONSIEUR VINCENT CAPELLI	17
4.4.2	OBSERVATION DE MONSIEUR ABILIO ARAUJO	17
4.4.3	OBSERVATION DE MESSIEURS SERGE ET JEAN-FRANÇOIS SOURD	18
4.4.4	OBSERVATION DE MONSIEUR JEAN-PIERRE MENARD	18
4.4.5	OBSERVATION DE MONSIEUR ET MADAME CHRISTOPHE JEANSELME	19
4.4.6	OBSERVATION DE MONSIEUR PIERRE-OLIVIER BROCCO	19
4.4.7	OBSERVATION DE MONSIEUR ABILIO ARAUJO	20
4.4.8	OBSERVATION DE MONSIEUR RENAUD REY	20
4.4.9	OBSERVATION DE MADAME ADELINE LACLAU	21
4.4.10	OBSERVATION DE MONSIEUR PHILIPPE DE GOUTTES	22
4.5	.COMMENTAIRES GÉNÉRAUX SUR LES ORIENTATIONS PRISES	23
4.5.1	LE OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	23
4.5.2	PRÉCISIONS SUR LE DOSSIER	24
4.6	LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET LA RÉPONSE DE L'AUTORITÉ ORGANISATRICE	25

RAPPORT D'ENQUETE

1 Généralités

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.

1.1 *Les objets de l'enquête publique*

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 plusieurs articles du règlement écrit afin d'en clarifier certaines règles.

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

1.2 *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 autorité organisatrice de l'enquête publique.

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 Le dossier porté à l'enquête

1.4.1 Constitution du dossier d'enquête

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

1.4.2 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.

1.4.3 Avis 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 ;

- le président de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Tarn émet un avis favorable ;
- le Conseil de l'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Tarn apporte certains commentaires sur les options d'aménagement des secteurs « Grand Champ », « Maroule » et « 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, les OAP, les articles modifiés du règlement écrit et les 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.

2 Analyse des objectifs poursuivis et des évolutions du projet

2.1 Les objectifs

Les objectifs poursuivis dans cette modification du PLU, mentionnés dans la note de présentation sont les suivants :

- **Ouvrir à l'urbanisation les zones AU0**

« Dans un contexte de forte évolution démographique sur le territoire de la commune et dans une volonté de maintenir un niveau de services et d'équipements publics de qualité et adapté à sa population, la commune de Lagrave souhaite ouvrir quatre zones AU0 à l'urbanisation. ».

Comme le précise la notice explicative, la commune connaît une forte croissance démographique et les besoins en construction sont réels. Le parc de logements croît en moyenne de 14 unités par ans entre 1968 et 2016. Néanmoins, n'ont pas été comptabilisées les possibilités résiduelles de constructions dans les zones déjà urbanisées (« dents creuses »). Ce point est d'ailleurs soulevé par la DDT dans son analyse. La DDT mentionne cependant que la modification reste compatible avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) Gaillac-Graulhet.

Il semble pourtant que la prise en compte des possibilités inexploitées des dents creuses tendrait à augmenter sensiblement la capacité totale de constructions, éloignant ainsi les prévisions consécutives à cette modification des objectifs affichés du PLH.

- **Modifier le règlement de la zone AU1 dite du « Grand Champ »**

« L'objectif consiste à modifier le règlement écrit qui s'avère contraignant et ne permet pas de procéder à la construction dans les conditions qui prévalent sur le reste de la commune. Or, cette zone représente un ensemble foncier important, propriété de la commune.

Concernant l'actualisation du périmètre de la zone à urbaniser, l'objectif consiste à fermer partiellement l'urbanisation de la zone.

Ce secteur fait l'objet d'une opération d'aménagement sous la forme d'un lotissement communal. A court terme, la première phase pourra être réalisée puisqu'elle ne nécessite aucuns travaux de voies, d'aménagement de réseaux. La deuxième phase, quant à elle, n'est plus envisagée comme secteur à urbaniser à court terme. Pour cette raison, la collectivité souhaite fermer partiellement l'urbanisation de la zone. Cela permettra ainsi à la commune de porter son projet de lotissement sur un plus long terme d'autant que la deuxième phase nécessite des travaux (création de voies, d'espaces, d'équipements, de réseau communs, ...).»

La zone AU1 de « Grand Champ » représente un ensemble conséquent, dont l'intérêt agricole est rappelé par la chambre d'agriculture dans son avis. Il est sans doute dommage de libérer à la construction une partie importante de ce secteur de façon concomitante avec la libération envisagée des autres secteurs classés en AU1.

La disposition immédiate de ce terrain, propriété communale, est un argument à prendre en considération, de même que la présence des équipements. Néanmoins, cette libération partielle retire une grande partie de l'intérêt agricole de cette parcelle, répertoriée dans les zones déclarées au titre de la PAC.

– **Supprimer l'emplacement réservé n°29**

« L'objectif consiste ici à actualiser la liste des emplacements réservés. Il n'y a pas d'incidence particulière sur l'environnement. »

Cette voie permet la desserte du secteur « Plaine de Tounis ». La population concernée n'est pas très importante, et les possibilités de constructions restent limitées dans ce secteur. Il convient néanmoins de prendre en considération la présence de l'activité industrielle de la société qui emploie une soixantaine de salariés, ce qui risque d'entraîner un flux de circulation non négligeable à certaines heures de la journée. Cependant la partie la plus fréquentée de cette voie dispose de caractéristiques acceptables.

– **Porter à 6 mètres la largeur de la plateforme pour les voies d'accès à double sens de circulation ou en impasse dans la zone U3**

« L'objectif consiste à réduire la largeur de plateforme pour les voies d'accès à double sens de circulation ou en impasse dans les zones U3. Cela se justifie car la largeur est suffisante pour permettre la circulation des véhicules, y compris les véhicules de secours. De plus, un seul trottoir est nécessaire pour le cheminement piétonnier. »

La zone U3 est une zone de surface réduite et de possibilités de constructions restreintes. L'impact de la diminution des caractéristiques des voiries dans ces secteurs est en conséquence limité. Il conviendra cependant de s'assurer d'une bonne visibilité pour assurer la sécurité, notamment des cheminements piétons.

– **Modifier certains articles du règlement écrit afin d'en clarifier certaines règles.**

« L'objectif consiste ici à adapter certains articles afin de clarifier certaines règles et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il n'y a pas d'incidence particulière sur l'environnement. Ces évolutions s'inscrivent dans le cadre de modification n°3 du PLU. »

L'adaptation de certains articles du règlement est compatible avec une plus grande lisibilité du document, et permet d'améliorer l'instruction des décisions d'urbanisme.

2.2 Les secteurs concernés

Les secteurs concernés par les évolutions sont, pour l'essentiel, les zones AU0 et AU1, qui sont relativement proches du centre bourg de la commune. Ces secteurs étaient déjà prévus pour être urbanisés, même si les dispositions actuelles ne leur permettaient pas d'être libérés :

- Le secteur « Grand Champ », initialement classé en AU1, se voit partagé en deux secteurs, dont l'un doit être urbanisé à court terme, pour permettre à la commune de rentabiliser les équipements en place. Le reste de la parcelle, reclassé en AU0 fera l'objet d'une opération future. L'aménagement prévu, et présenté dans l'OAP concernant ce secteur, précipite cependant son retrait des parcelles exploitées par l'agriculture. n'en laissant pour cette activité qu'une partie sans réelle unité.
- Le secteur de la « Caussade », qui se situe à proximité immédiate du précédent se trouve entre une zone U1a et une autre classée U2. Cette opération permet donc d'assurer une continuité dans la zone urbanisée. Il s'agit cependant de veiller à la continuité des voies de circulation.
- La zone de la « Maroule » est elle aussi une partie d'un ensemble agricole exploité, et elle est située à proximité immédiate de la zone U2.
- Les deux secteurs dits « Rosies » sont situés en bordure de la voie du même nom. Une partie semble en friche, l'autre est actuellement exploitée. Le secteur doit prochainement être équipé d'un réseau d'assainissement collectif, dont la rentabilité justifie l'ouverture à l'urbanisation sans attendre.

3 Préparation, Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 Pièces administratives

3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision E21000017 / 31 de la présidente du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 04 février 2021.

3.1.2 Arrêté communautaire d'ouverture de l'enquête publique et avis d'enquête publique

Suite à la délibération du conseil communautaire de la CAGG en date du 16 septembre 2019, le Président de la CAGG a pris un arrêté n°43_2019A mettant en œuvre la procédure de modification n°3 du PLU de Lagrave.

Suite à une demande de complément de la commune, le conseil communautaire a pris une nouvelle délibération le 14 septembre 2020, suivi de l'arrêté n°03_2021A du Président en date du 07 janvier 2021. Cet arrêté prévoit notamment la tenue d'une réunion publique avant l'enquête publique pour présenter le projet à la population.

Compte tenu de la situation sanitaire du moment et de l'instauration d'un couvre-feu, cette disposition a été annulée par un nouvel arrêté du n°21_2021A du Président de la CAGG.

L'arrêté mentionne la teneur de la modification du PLU soumise au public :

- *l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0 puisqu'il s'avère que la commune ne dispose pas de terrains constructibles en nombre suffisant pour satisfaire les objectifs fixés, ou à venir, tels qu'ils figurent dans le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) ou dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;*
- *la modification du règlement de la zone N et la création d'un zonage spécifique ;*

- la modification du règlement de la zone AU1 dite de « Grand Champ » ;
- la suppression de l'emplacement réservé n°29 ;
- la modification de certains articles du règlement écrit afin de clarifier certaines règles.

En fait, dans le dossier mis à disposition du public, l'ensemble des zones AU0 sont ouvertes à l'urbanisation et transformées en zone AU1, et non seulement l'une d'entre elles. Cette disposition correspond aux termes des différentes délibérations du conseil communautaire. Il faut d'ailleurs signaler que les PPA ont été consultées sur cette modification concernant toutes les zones AU0.

De même, suite à une concertation avec les services de l'Etat, la création d'un zonage spécifique en zone N n'a pas été inscrite dans le dossier soumis aux PPA et mis à l'enquête publique, respectant ainsi la teneur des adaptations possibles dans le cadre d'une procédure de modification. En effet, le zonage spécifique aurait abouti à la création d'un droit à construire en zone N, inexistant auparavant, disposition qui relève d'une révision et non d'une modification du PLU.

Par ailleurs, l'arrêté engageant la modification du PLU prévoyait l'ouverture d'un registre de concertation, mis à disposition du public. Ce registre a été ouvert par la mairie, mais n'a fait l'objet d'aucune inscription particulière.

L'ouverture de l'enquête publique a été décidée par l'arrêté n°22_2021A du Président de la CAGG, en date du 17 mars 2021. Cette enquête s'est déroulée du 06 avril au 06 mai 2021.

Pour tenir compte de la situation sanitaire du moment, cet arrêté a notamment édicté des mesures particulières concernant les conditions d'accueil du public, la désinfection des locaux, et l'organisation des visites. Il est notamment demandé que les administrés désirant rencontrer le commissaire enquêteur prennent un rendez-vous préalable.

3.2 Préparation de l'enquête publique

3.2.1 Réunion préparatoire

Une réunion préparatoire s'est tenue en mairie de Lagrave le 16 mars 2021 avec le concours du bureau d'études qui a assisté la commune pour l'élaboration du dossier de modification du PLU, visant à en faire une présentation au commissaire enquêteur, et répondre à certaines de ses interrogations. Les services de la CAGG étaient invités, mais n'ont pu participer à cette réunion.

Les dossiers ont été adaptés à la suite de cette réunion dans la mesure où ces apports n'avaient pas pour but de risquer de remettre en cause les avis des personnes publiques consultées.

Le calendrier de l'enquête a été défini lors de cette réunion.

3.2.2 Demande d'éléments complémentaires

Les éléments complémentaires relatifs au dossier, ont concerné principalement :

Pour le PLU :

- l'adjonction du règlement écrit actuel incluant de manière visible les modifications qui y sont apportées ;
- l'adjonction d'un document présentant les OAP dans leur ensemble ;

3.2.3 Préparation de la procédure de l'enquête

Lors de la réunion du 16 mars 2021, des dates d'enquête ont été définies. La période du 06 avril au 06 mai 2021 a été retenue.

Une durée de 1 mois est retenue, avec la prévision de trois permanences du commissaire enquêteur, en début, au milieu et en fin de période d'enquête.

Cette réunion a été l'occasion de préciser les dispositions relatives à l'affichage. Trois points d'affichage sont retenus, l'un à la mairie, l'un à l'entrée de la médiathèque communale, et la troisième sur la devanture d'un commerce sur la place, qui est centre de vie du village.

3.2.4 Visite des lieux

Le 16 février 2021, le commissaire enquêteur avait rencontré le maire qui lui avait présenté les grandes lignes de la modification n°3 envisagée. Au cours de cette entrevue, une visite des lieux a été effectuée afin de visualiser les caractéristiques de la commune, et préciser les secteurs concernés par les modifications prévues.

Le commissaire enquêteur a de plus effectué, avant l'ouverture de l'enquête publique, une visite complémentaire des lieux pour mieux s'approprier la géographie de la commune.

Par ailleurs, en cours d'enquête, une vérification du maintien de l'affichage a été effectuée lors de chacune des permanences tenues par le commissaire enquêteur.

3.2.5 Mise à disposition du dossier au public

Un dossier papier sera déposé en mairie, à la disposition du public. Par ailleurs un dossier dématérialisé est disponible sur un ordinateur spécifique en mairie.

De plus un dossier dématérialisé est disponible sur le site de la CAGG www.gaillac-graulhet.fr.

3.3 *Exécution de l'enquête*

3.3.1 Durée de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée sur une période de 31 jours consécutifs du mardi 06 avril 2021 au jeudi 06 mai 2021. Le dossier papier est consultable aux heures d'ouverture de la mairie :

- Lundi, mardi, jeudi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- Mercredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- Vendredi de 08h00 à 12h00
- Samedi de 09h00 à 12h00

3.3.2 Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a assuré trois permanences en mairie de Lagrave :

- le mercredi 07 avril 2021 de 08h30 à 12h00,
- le samedi 24 avril 2021 de 09h00 à 12h00,
- le lundi 03 mai 2021 de 13h30 à 17h30.

Les permanences se sont déroulées dans un climat de sérénité. Les dispositions sanitaires prévues ont effectivement été mises en œuvre, hormis la consigne de prise de rendez-vous, qui a été peu respectée sans que le fonctionnement général en soit trop perturbé.

3.3.3 Consultation du dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête, paraphé par le commissaire enquêteur, a été déposé en mairie de Lagrave pendant toute la durée de l'enquête, afin que le public puisse le consulter sur place.

Aucune consultation du dossier sur l'ordinateur de la mairie n'a été effectuée.

Aucun dispositif de comptage ne permet de préciser le nombre de consultations du dossier sur le site de la CAGG.

3.3.4 Le registre d'enquête

Le registre d'enquête, signé par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête, a été déposé en mairie de Lagrave et mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Le public avait également possibilité d'adresser par écrit ses remarques et questions au siège de l'enquête publique par voie postale ou sur le site de la CAGG par messagerie électronique. Un deuxième registre d'enquête a été ouvert au siège la communauté d'agglomération à son initiative, sans qu'aucune observation n'y soit inscrite. Il est resté à disposition du publique pendant toute la durée de l'enquête

3.3.5 Mesures de publicité de l'enquête publique

3.3.5.1 *Affichage*

L'affichage a été réalisé, à compter du 23 mars 2021, sur trois supports dans la commune, l'un à la mairie, l'un à l'entrée de la médiathèque et un troisième sur la devanture d'un commerce dans le centre-village.

Lors de chaque permanence, le commissaire enquêteur a procédé à une vérification du maintien de l'affichage dans de bonnes conditions de visibilité. Aucune difficulté particulière n'est apparue. Une attestation d'affichage a été établie par le maire à l'issue de l'enquête.

3.3.5.2 *Insertion dans la presse locale*

Un avis d'ouverture d'enquête a été publié avant l'ouverture de l'enquête dans publications dans les conditions suivantes :

- Le lundi 22 mars 2021 dans la Dépêche du Midi,
- Le vendredi 19 mars 2021 dans le Tarn Libre.

Une publication complémentaire, intégrant les dispositions sanitaires particulières qui avaient été omises dans la parution initiale, a été effectuée la semaine suivante (le 26 mars 2021) dans le Tarn Libre.

Une deuxième parution a été effectuée dans les huit premiers jours de l'enquête :

- Le 09 avril 2021 dans la Dépêche du Midi,
- Le 09 avril 2021 dans le Tarn Libre.

Copie des justificatifs d'insertion est jointe en annexe.

3.3.6 Climat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions parfaitement calmes. En effet, le commissaire enquêteur n'a été sollicité par les administrés que pendant ses trois permanences. Lors de la première permanence, deux administrés se sont présentés et ont chacun déposé une observation sur le registre.

Lors de la deuxième permanence, ce sont 6 remarques supplémentaires qui ont été inscrites.

Lors de la troisième permanence, 1 observation a été déposée.

Par ailleurs, une contribution a été adressée au commissaire enquêteur par voie électronique le dernier jour de l'enquête. Le message a été annexé au registre de l'enquête.

3.3.7 Notification du procès-verbal de synthèse à l'autorité organisatrice

Conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse, joint en annexe, a été présenté à la collectivité, le 10 mai 2021. Au cours de cette présentation, le maire de Lagrave représentait le président de la communauté d'agglomération, qui s'était excusé.

4 Analyse des observations de la RMAE et des PPA et recueillies en cours d'enquête

4.1 Observation de la MRAE

Dans son avis du 15 décembre 2020, la MRAE note que :

- la commune de Lagrave souhaite répondre au besoin de logements généré par la croissance de population ;
- les secteurs concernés par l'ouverture à l'urbanisation sont localisés en dehors des secteurs répertoriés pour leurs enjeux écologiques ou paysagers, des continuités écologiques, des périmètres de captage et des secteurs présentant des risques ;
- les secteurs de Rosies poursuivent une urbanisation linéaire mais s'insèrent dans des espaces pavillonnaires déjà bâtis proches du centre bourg ;
- la surface ouverte à l'urbanisation reste faible ;
- le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.

En conséquence, la RMAE dispense d'évaluation environnementale la troisième modification du PLU de la commune de Lagrave.

4.2 Observations des PPA et PPC

4.2.1 Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours

Le SDIS rappelle que très généralement dans les villes et les principaux bourgs, les ressources en eau disponible pour assurer la défense incendie sont souvent insuffisantes et qu'il est nécessaire 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 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. Cependant compte tenu des caractéristiques des réseaux de distribution d'eau potable, cette réalisation entraîne parfois des investissements importants pour les collectivités.

Dans sa réponse, la commune indique que des bornes incendie seront mises en place dans la zone de « Grand Champ » et qu'un schéma DECI sera réalisé dans le cadre de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation.

4.2.2 Avis de Territoire d'Énergie Tarn

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

4.2.3 Avis de la Chambre d'Agriculture du Tarn

Dans son avis du 18 février 2021, la Chambre d'Agriculture note que l'urbanisation des zones AU0 reste compatible avec le PLH en vigueur jusqu'en 2025.

Elle insiste cependant 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 AU0 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. En effet, la gestion du délaissé de près de la moitié de la parcelle « Grand Champ » semble

ne pas avoir été envisagée. Par ailleurs la zone AU1 « Maroule » va créer une zone de contact avec le domaine agricole qui va lui engendrer des contraintes culturelles importantes.

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.

La commune indique que le secteur de « Grand Cham » est propriété communale, et que l'agriculteur en place libèrera les lieux après la récolte en cours. L'urbanisation de ce secteur est réalisée sous forme d'un lotissement communal que la collectivité ne peut entreprendre qu'en deux phases, en fonction des équipements en place.

Par ailleurs, la commune admet que l'urbanisation du secteur de « Maroule » entraîne la création d'une frange de contact avec la parcelle agricole, mais qu'un traitement paysager sera mis en place pour réduire les nuisances visuelles et les conflits d'usage.

Commentaire :

Concernant le secteur de « Grand Champ », la disponibilité du foncier pour la réalisation d'un lotissement communal est effectivement un argument tout à fait recevable. Cependant, l'aménagement prévu entraînera un reliquat non immédiatement urbanisé sur lequel le maintien d'une activité agricole peut s'avérer difficile.

Pour la zone de « Maroule », même si un traitement paysager est prévu dans l'OAP, celui-ci n'aura que peu d'incidence sur les éventuelles nuisances sonores et olfactives. La gêne occasionnée à l'activité agricole risque donc d'être bien réelle.

4.2.4 Avis de l'Agence Régionale de Santé Occitanie

Dans sa communication du 10 février 2021, l'ARS donne un avis favorable au projet de modification du PLU de Lagrave.

4.2.5 Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie du Tarn

Dans sa réponse du 23 février 2021, la CCI note que les modifications de zonage concernent essentiellement des ouvertures à l'habitat qui permettront de conforter l'activité commerciale du bourg. De même les modifications réglementaires n'ont pas d'incidence néfaste sur l'activité économique des entités de production installées dans la commune.

En conséquence, la CCI donne un avis favorable au projet de modification du PLU qui lui a été soumis.

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

Dans son avis du 23 février 2021, le CAUE s'attarde essentiellement sur les secteurs de « Grand Champ », « Caussade » et « Maroule ». Le CAUE considère que l'urbanisation de chacun de ces trois secteurs reste appréciée de façon beaucoup trop individuelle, et que les liaisons entre ces secteurs, et les zones voisines ne sont pas assez appuyées. Ces trois zones restent « introverties » et ne participent pas à l'amélioration de la trame urbaine globale.

Dans son analyse en réponse, la commune précise qu'en ce qui concerne l'OAP de « Grand Champ », elle 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.

La commune indique également que l'espace vert central prévu dans la zone de « Grand Champ », outre sa fonction hydraulique indispensable, constituera un espace public de rencontre accessible à la population.

4.2.7 Avis de la DDT

Dans son avis du 26 février 2021, la direction départementale des territoires fait un certain nombre de commentaires sur la procédure, et sur le fond et la forme du projet :

4.2.7.1 Sur la procédure

La DDT rappelle que la modification du PLU devra impérativement être adoptée avant le 27 juin 2021, sous peine d'entraîner la révision générale du document (article L 153-31 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme, 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.

La commune indique qu'une délibération sera rapidement prise en amont de l'enquête publique pour justifier la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les différentes zones AU0.

Par délibération du 12 avril 2021, la CAGG apporte les arguments justifiant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0. La CAGG constate que les possibilités résiduelles de constructions dans les zones déjà urbanisées sont disséminées, qu'elles portent sur des parcelles de dimension restreinte et qu'elles sont difficilement mobilisables en raison d'une certaine rétention foncière de la part de leurs propriétaires. De plus, la réduction de l'opération envisagée sur le secteur « Grand Champ » réduit sensiblement les possibilités d'accueil de logements neufs, alors qu'un besoin réel se fait sentir tant pour la survie du commerce local que pour le maintien des effectifs scolaires.

Commentaire :

Lors de la réunion préparatoire à l'enquête, le commissaire enquêteur avait insisté sur le fait que le délai prévu pour effectuer la publication dans les journaux paraissait très court avant le démarrage de l'enquête. Le faible délai disponible pour l'approbation de la présente modification du PLU avant le 27 juin 2021 peut expliquer cette « précipitation » qui entraîne cependant une fragilité de la procédure.

Par ailleurs, il est nécessaire d'indiquer que les prévisions du PADD s'appuient tant sur les nouvelles zones à urbaniser que sur l'occupation des « dents creuses », même si la commune ne peut maîtriser elle-même leur libération par les propriétaires concernés.

4.2.7.2 Sur le fond et la forme

- Sur la compatibilité avec le PLH

Le décompte des logements prévus dans le PLH et le report de ces informations dans la notice explicative présente dans le dossier, laisse penser qu'une erreur d'interprétation a été commise. En effet, les 11 logements sociaux envisagés sont inclus dans le total des 53 logements et ne viennent pas en sus.

La DDT considère cependant que le total des 69 logements prévus dans l'ensemble des zones AU0 demeure compatible avec les termes du PLH. La DDT demande que soit traduit réglementairement l'objectif de production de logements sociaux fixé par le PLH. Les OAP des zones AU devront préciser la part de logements sociaux à réaliser.

- 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.

Réponse de la mairie

Concernant le décompte des logements prévus, il s'agit d'une erreur qui sera rectifiée. De même les prévisions de logements sociaux seront précisées. En particulier le secteur de « Grand Champ » permettra d'accueillir 14 logements sociaux, les autres secteurs restant voués à l'accueil de logements privés.

De plus la commune indique qu'une justification sera ajoutée au projet de modification pour préciser que :

« Dans le PADD, il est mentionné que les parcelles auront une taille moyenne de 800 m² par logement. Cependant, il convient d'adapter cette densité en fonction du secteur. En effet, le PADD prévoit la densification et la structuration du développement urbain à proximité du centre-bourg mais a contrario prévoit de développer de manière modérée le secteur de « Rosies ».

Vu la localisation de ces deux zones AU situées au lieu-dit « Rosies », une densité de 5 logements/ha est proposée pour ces deux orientations d'aménagement et de programmation afin de s'inscrire en cohérence avec l'existant ».

Concernant les espaces libres de la zone de « Grand Champ », la commune indique qu'elle souhaite alléger la règle initiale jugée trop contraignante, pour faciliter l'aménagement de ce secteur.

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, pourrait conduire à ne pas prévoir d'urbaniser dans l'immédiat le secteur de « Maroule », sur lequel sont prévus une vingtaine de logements.

4.2.8 Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière

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

4.2.9 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.

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

Dans sa réponse du 16 mars 2021, l'INAO rappelle que la commune de Lagrave est située dans l'aire géographique de l'AOP « Gaillac » (Appellation d'Origine Protégée), ainsi que dans l'IGP (Indication Géographique Protégée) relative à diverses productions animales et végétales.

Cependant, les modifications apportées au PLU n'entraînent pas de consommation supplémentaire de l'espace agricole dans les zones classées. L'INAO émet donc un avis favorable au projet de modification qui lui a été soumis.

4.2.11 Avis de la CDPENAF

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

4.3 Classement comptable des observations du public

Au cours de l'enquête plusieurs administrés se sont présentés, notamment pendant les permanences du commissaire enquêteur pour faire part de leurs observations et demandes de modifications du projet qui leur est proposé. Ces observations ont été inscrites sur le registre mis à leur disposition. De plus une contribution parvenue par voie électronique a été annexée au registre.

L'ensemble de ces contributions concernaient l'aspect constructif des terrains en question, le plus souvent pour l'obtention d'un droit à construire

4.4 Analyse des observations recueillies au cours d'enquête

4.4.1 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 Garriguette, 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 procédure de modification du PLU en cours, ne peut être l'occasion de 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.

4.4.2 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 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. Cependant, la parcelle ZL 14, est classée agricole, et elle ne peut devenir constructible dans le cadre de cette procédure de modification.

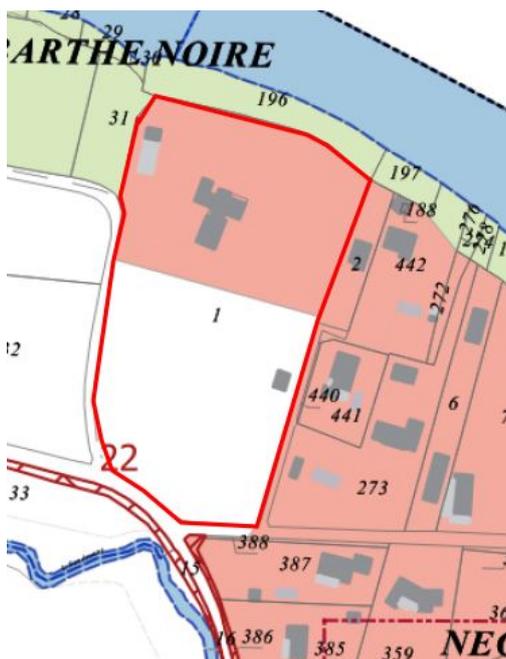
4.4.3 Observation de Messieurs Serge et Jean-François SOURD



« 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. »

Cette parcelle est située en zone A1 agricole disposant de possibilités d'extension des bâtiments existants. Néanmoins la construction d'une nouvelle habitation n'est pas possible dans le cadre du zonage actuel, malgré la présence de nombreuses habitations entourant cette seule parcelle non construite du secteur. La procédure de modification du PLU n'est pas adaptée. Cependant cette question devrait pouvoir trouver solution lors de la prochaine révision du PLU.

4.4.4 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 en zone agricole qui a fonction de jardin. L'attribution d'un droit à construire sur la partie agricole n'entre pas dans les possibilités offertes dans le cadre de la procédure engagée. Cette question pourra éventuellement être évoquée lors de la prochaine révision du PLU.

4.4.5 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 d'intégrer en zone U2a la partie de cette parcelle se trouvant dans le prolongement de la leur, la rendant de ce fait ouverte à l'urbanisation. Ce n'est pas le cas dans le cadre de cette procédure.

4.4.6 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. »

Cette 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.

Même si le PPR n'a pas été modifié et n'est pas l'objet de la consultation en cours, il aurait été intéressant d'en annexer le plan au dossier soumis au public.

D'ailleurs, bien que figurant encore sur les délibérations et arrêtés pris concernant cette procédure, le règlement graphique mis à disposition du public ne fait plus apparaître la création d'une zone spécifique N1 sur ces parcelles.

4.4.7 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) ».

Le règlement écrit de la zone A1 précise à l'article 2 que ne peuvent être autorisés que :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ;
- les annexes en cohérence avec les constructions existantes ;
- les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage à condition qu'il soit à usage d'habitat sans compromettre l'activité agricole.

La demande de Monsieur ARAUJO ne se situe dans aucune de ces possibilités, et la procédure engagée n'est pas adaptée pour donner un droit à construire dans une zone agricole.

4.4.8 Observation de Monsieur Renaud REY

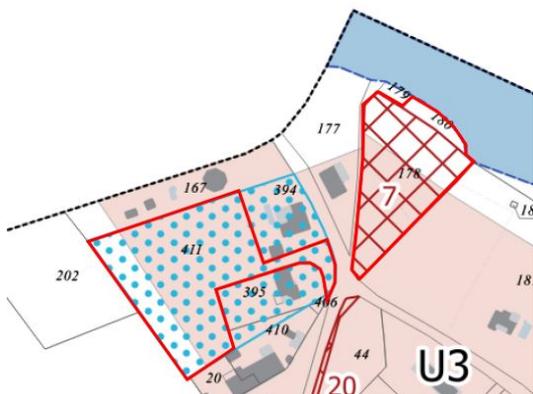
La demande de Monsieur REY porte sur le même ensemble discothèque que la demande n°6 de Monsieur BROCCO :

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

La réponse à apporter à cette demande est la même que celle concernant l'observation n°6 de Monsieur BROCCO. Il n'est pas possible d'accorder un droit à construire à une zone N dans le cadre d'une modification de PLU. Reste posée la question d'une reconstruction après démolition, voire un sinistre. Le règlement ne donne aucune précision à ce sujet.

4.4.9 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 Bonefil.



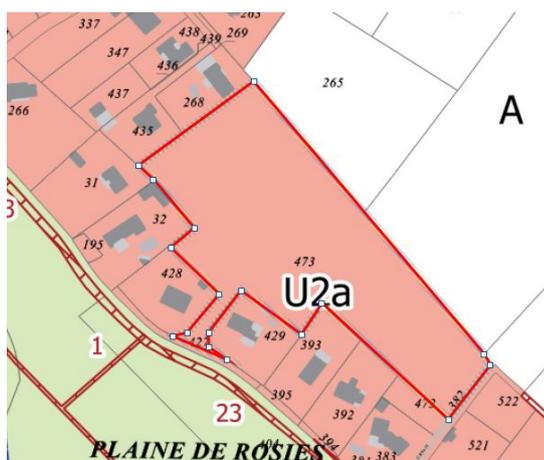
« Quel but d'une zone de mixité sociale sur la parcelle ZI 411 ? Que doit-on faire ? »

Effectivement la parcelle ZI 411 est classée en zone de mixité sociale, sans que cette distinction soit évoquée dans le règlement écrit de la zone U3 à laquelle elle est rattachée. Quels types de constructions, et d'aménagements peuvent être envisagés. Le règlement de la zone U3 ne donne aucune précision sur le sujet.

Par ailleurs, il faut signaler que la parcelle ZI 178, que la société Tarn Promotion Services a également acquise, est marquée par un emplacement réservé au profit de la commune pour réalisation d'un équipement de dépollution des eaux usées. Elle ne pourra donc l'utiliser comme elle l'entend. Il est d'ailleurs surprenant que la commune n'ait pas fait valoir son droit de préemption lors de cette vente.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, la mairie indique que le classement en zone de mixité sociale de la parcelle ZI 411 résulte d'une erreur de cartographie sur le SIG dont a eu connaissance le bureau d'études. Par ailleurs, sur la parcelle ZI 178, le promoteur a prévu de mettre en place un équipement de traitement des eaux usées qui sera rétrocédé à la commune.

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.

4.4.10 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.

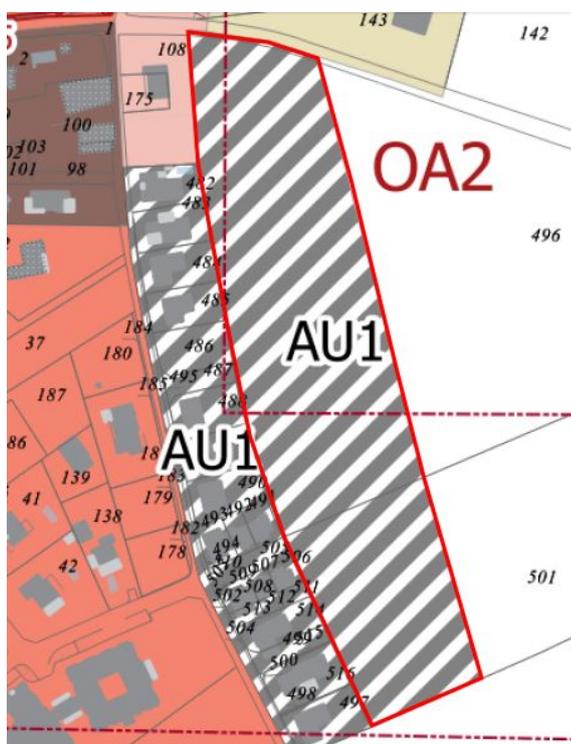
Nous constatons que l'OAP prévoit pour cette zone un potentiel d'environ 18 logements.

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 pour 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. Les OAP, telles qu'elles sont décrites dans le projet de PLU, annoncent une densité de 5 à 8 logements/ha sur différentes zones AU1. Le projet proposé par les indivisions de Gouttes-Bounes table sur une densité de 18 logements/ha. Cette concentration permet de compenser la relative dispersion des constructions envisagée dans les autres zones AU1. Par ailleurs, la zone AU1 de « La Maroule » est la zone d'urbanisation future la plus proche du centre-bourg, ce qui conforte la justification d'une densité plus forte du tissu urbain dans ce secteur.

Néanmoins, le potentiel global de constructions neuves serait sensiblement augmenté, s'écartant ainsi un peu plus des préconisations du PLH qui prévoit un total de 53 logements supplémentaires à l'horizon 2025, en incluant, selon toute vraisemblance, les « dents creuses ».

L'OAP sur le secteur de « Grand Champ » prévoit quant à elle 28 logements. Selon les propositions présentées, l'urbanisation de deux zones de « Grand Champ » et « Maroule » permettrait déjà d'obtenir un total de 63 logements, soit un peu plus que la programmation du PLH à l'horizon 2025. Peut-être conviendrait-il de retarder la libération des autres zones « Caussade », et « Rosies » sur lesquelles une OAP est définie, qu'il est envisagé de passer de AU0 à AU1 ?

4.5 .Commentaires généraux sur les orientations prises

4.5.1 Le objectifs de la modification

Au cours de l'enquête publique, la population s'est peu prononcée sur les objectifs poursuivis par la collectivité dans le cadre de cette modification :

4.5.1.1 *L'ouverture à l'urbanisation des zones AU0*

Cet objectif vise à libérer différents secteurs afin de faciliter l'implantation de constructions pour garantir le maintien des effectifs scolaires d'une part et la pérennisation du commerce local. Néanmoins, certaines PPA ont souligné un risque de discordance entre les objectifs du PLH et les nouvelles possibilités d'urbanisation. Cependant, la commune maîtrise la libération d'une partie de ces secteurs libres dans la mesure où elle en est propriétaire.

4.5.1.2 *La modification du règlement de la zone N et création d'un zonage particulier*

La modification du règlement de la zone N vise à en clarifier la lecture et en faciliter l'application. Au contraire, la « création d'un zonage particulier » n'a pas été maintenue puisqu'elle concernait le secteur de la discothèque, soumis à une inconstructibilité du fait de son inclusion dans la zone rouge du PPR « Effondrement des berges ». Il convient par conséquent de supprimer cette mention dans les futures délibérations de la commune et de la communauté d'agglomération.

4.5.1.3 *La modification du règlement de la zone AU1*

Les adaptations réglementaires apportées visent à préciser les conditions de libération à la construction des zones AU1, de même que les dispositions à retenir pour leur aménagement en termes de voirie et d'espaces verts.

4.5.1.4 *La suppression de l'emplacement réservé n°29*

Cet emplacement réservé visait à améliorer les caractéristiques d'une voirie dans le secteur de Tounis. Cette voie, constitue une desserte locale, disposant d'accotements permettant cet aménagement. Le point délicat concernait l'aménagement d'une intersection avec la voie permettant de rejoindre la RD 200 en direction de Rivières. La commune indique avoir trouvé un accord avec les propriétaires concernés, ce qui permet de ne pas maintenir cet emplacement réservé.

4.5.1.5 Porter à 6 mètres la largeur de plateforme pour les voies d'accès à double sens de circulation ou en impasse en zone U3

Cette disposition apporte une distinction d'aménagement des voies nouvelles dans des secteurs d'urbanisation peu dense.

4.5.1.6 Modifications réglementaires

Ces modifications visent à faciliter de l'installation de capteurs solaires en toiture, ou à préciser les conditions d'implantation des constructions autorisées en zone A et N.

4.5.2 Précisions sur le dossier

En sus des observations du public, le projet présenté à l'enquête appelle les remarques générales suivantes, qui ont été abordées par le commissaire enquêteur lors de la réunion préparatoire mais n'ont pu être prises en considération dans la mesure où elles ne figuraient pas dans le dossier soumis aux PPA.

Ces remarques concernent essentiellement la notice explicative et sa cohérence avec le règlement graphique. Plusieurs éléments doivent être corrigés pour ne pas induire le lecteur en erreur :

- Les plans généraux aux pages 8, 9 et 14 font apparaître des numérotations discordantes des modifications envisagées : de 1 à 7 ou de 1 à 6. Cette discordance se poursuit dans la présentation détaillée des différents chapitres suivants :
 - page 15, secteur-objet 3 est numéroté 2 sur le plan de la page 14 ;
 - page 16, secteurs-objets 2, 4, 5 et 6 sont numérotés 1, 3, 4 et 5 sur le plan de la page 14.Cette discordance provient du fait de la suppression de la création de la zone N1 particulière au niveau de la discothèque. Il convient donc d'en tenir compte et de rectifier les schémas en conséquence.
- Aux pages 23 et 24 de la note, préciser le nom des zones AU0 transformées en AU1.
- A la page 32, l'article U3-3 prévoit une largeur de voirie en zone U3, de 5,50 m pour les voies à un sens de circulation, et de 6,00 m pour les voies à 2 sens de circulation, alors que les voies en impasse, qui peuvent être à un ou deux sens de circulation doivent faire 6,50 m. Cet article semble comporter une incohérence.
- OAP de la « Caussade » : en page 36, il est prévu la réalisation d'une voie centrale de desserte à double sens se raccordant sur la voie prévue en ER 2, reliant la rue de la Caussade à la départementale RD 6. Cependant cette jonction ne fait l'objet d'aucune prévision de réalisation par un emplacement réservé correspondant, ce qui risque d'en empêcher la concrétisation. En l'absence de réalisation de cette liaison, une aire de retournement s'avère indispensable.
- Page 44, pour éviter toute confusion avec l'OAP 1 « la Caussade », il paraît préférable d'appeler cette OAP « Grand Champ » comme elle est dénommée dans le texte lorsqu'est évoquée la zone AU1.
- Dans le schéma d'aménagement de ce secteur, en pages 44 et 45, il convient de rectifier une incohérence de présentation. En effet, dans le schéma page 44, la phase 1 correspond à la zone restée classée en AU1, et la phase 2 celle reclassée en AU0. Dans le schéma page 45 les deux phases 1 et 2 concernent un partage de la zone restée en AU1. Il convient de trouver une autre dénomination pour désigner ces trois secteurs.
- Par ailleurs, sur ce même schéma page 45, apparaît un aménagement de carrefour entre la CD13 et la rue de la Caussade qui ne fait l'objet d'aucune prévision dans la liste des emplacements réservés.
- Sur le règlement graphique, la parcelle AH 51, située en limite de l'OAP de Caussade, est classée en zone N, alors qu'elle ressemble plus à une friche industrielle. Le classement

mentionné est-il le plus approprié ?

- Il est par ailleurs impératif d'annexer au PLU l'ensemble des servitudes existantes, et notamment celles concernant un plan de prévention des risques que ce soit relativement aux inondations ou à l'effondrement des berges.

4.6 Le Procès-verbal de synthèse et la réponse de l'autorité organisatrice

Le procès-verbal de synthèse a été, pour le commissaire enquêteur, l'occasion de faire part au maire de la commune de Lagrave des éléments essentiels relatifs à la tenue de l'enquête et aux observations du public qui s'est manifesté lors des permanences d'une part, et des remarques ci-dessus d'autre part.

Dans sa réponse le maire de Lagrave apporte les éclaircissements suivants :

- 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.
- 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.
- 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, la commune précise que le classement en zone de mixité concernant le secteur de « Bonéfil » résulte d'une mauvaise transcription par le bureau d'études consécutif à une information erronée sur les couches du SIG. Par ailleurs, un équipement de traitement des eaux usées est prévu par le promoteur sur une parcelle qui était frappée par un emplacement réservé, qui sera ensuite restitué à la commune.
- 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.

FIN DU RAPPORT

LISTE DES ANNEXES

- 1- Désignation du commissaire enquêteur
- 2- Arrêté d'ouverture d'enquête
- 3- 2 attestations de parution dans la Dépêche du Midi
- 4- 3 attestations de parution dans le Tarn Libre
- 5- Certificat d'affichage de la mairie de Lagrave
- 6- Procès-verbal de synthèse
- 7- Le mémoire en réponse du maire de Lagrave et son complément