Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU TARN

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
Service connaissance des territoires et urbanisme
Pôle urbanisme
Bureau planification
Affaire suivie par : Arnaud ALDIGUIER
Tél : 0 581 275 102
Courriel : arnaud.aldiguier@tarn.gouv.fr

Albi, le 29 octobre 2018

MAIRIE DE LAVAUR
ARRIVEE
- 2 NOV. 2018
TARN

Le sous-préfet de Castres

à

Monsieur le maire de Lavaur

Objet : Plan Local d'Urbanisme
PJ : Avis des services de l'Etat

Par délibération du 24 juillet 2018, vous avez arrêté votre projet de plan local d'urbanisme (PLU). A ce titre, vous m'avez adressé le 2 août 2018 les exemplaires nécessaires à la consultation des services de l'État.

A la lecture des différentes réponses, j'émets sur ce projet, **un avis favorable** avec toutefois deux réserves et des observations dont vous trouverez le détail en annexe du présent avis.

Je vous demande de les prendre en considération à l'issue de l'enquête publique et avant approbation du PLU.

Les avis des services de l'État ci-joints, ainsi que le présent courrier, sont à annexer au dossier soumis à l'enquête publique en application de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

Enfin, il vous appartient de joindre également au dossier d'enquête publique une note de présentation précisant, notamment, les principales caractéristiques du projet de PLU conformément aux prescriptions de l'article R.123-8 du code de l'environnement, ainsi que l'ensemble des avis des personnes publiques que vous avez consultées directement.

Les services de l'État se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

François PROISY

Avis des services de l'État sur le PLU arrêté

SERVICES	AVIS
Direction des services départementaux de l'éducation nationale	Sans observation (*voir avis du 06/09/2018)*
Agence régionale de santé	Pas de réponse ; avis réputé favorable
Direction générale des finances publiques d'Albi (Service France Domaine du Tarn)	Sans observation (*voir avis du 11/09/2018)*
Direction générale des finances publiques de Castres	Pas de réponse ; avis réputé favorable
Direction interdépartementale des routes du Sud Ouest	Sans observation (*voir avis mail du 13/09/2018)*
Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations	Sans observation (*voir avis mail du 20/09/2018)*
Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie	Pas de réponse ; avis réputé favorable
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine	Pas de réponse ; avis réputé favorable
Service départemental d'incendie et de secours	Observations (*voir avis joint du 13/08/2018)*
Direction générale de l'aviation civile	Pas de réponse ; avis réputé favorable
DIRECCTE	Sans observation (*voir avis joint du 17/08/2018)*
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement – Direction des transports	Observations (*voir avis mail du 09/08/2018)*
Direction départementale des territoires	Avis favorable avec observations *(voir avis joint)*

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

académie
Toulouse

direction des services
départementaux
de l'éducation nationale
Tarn

**Division de l'Organisation
et de la Performance
Scolaires**

Référence
DOPS/CR/D18

Dossier suivi par
Christian ROSSET
Téléphone
05.67.76.58.23
Fax
05.67.76.57.54
Mél.
la81-dops
@ac-toulouse.fr

**69 avenue Maréchal
FOCH
81013 ALBI Cedex 09**

Albi, le 6 septembre 2018

Le directeur académique
des services de l'éducation nationale du Tarn

à

Madame la directrice départementale
Direction Départementale des Territoires
Service connaissance des territoires et urbanisme
Pôle Urbanisme
Bureau Planification

Objet : Commune de Lavaur : Plan local d'urbanisme

Par courrier en date du 10 Août 2018, vous avez sollicité mon avis sur le dossier relatif au projet de plan local d'urbanisme arrêté par la Commune de Lavaur.

Ce dossier n'appelle aucune observation de ma part.

DDT du TARN
SCTU
10 SEP. 2018
COURRIER ARRIVÉ

Jérôme BOURNE-BRANCHU

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU TARN

Pôle Animation du Réseau et Expertise

Pôle Gestion Fiscale

18 Avenue Charles de Gaulle

81013 ALBI CEDEX 9

TÉLÉPHONE : 05 63 49 59 59

MÉL. : ddfip81.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Dominique GAY
Téléphone : 05 63 49 59 70
Mèl :dominique.gay@dgfip.finances.gouv.fr
Réf à rappeler : Votre courriel du 08/08/2018
Vos réf. : Avis sur PLU arrêté de Lavaur

ALBI , le 11 Septembre 2018

Direction Départementale des Territoires
Service connaissance des territoires et urbanisme
Pôle urbanisme
Bureau doctrine urbanisme

19, rue de Ciron

81013 ALBI CEDEX 09

Objet : Arrêt du projet de PLU – commune de LAVAUR.

Monsieur le chef du bureau doctrine urbanisme,

En réponse à votre courrier visé en référence, j'ai l'honneur de vous faire connaître que la Direction Départementale des Finances Publiques du TARN, ne formule aucune observation particulière sur le document arrêté, du projet de PLU de la commune de LAVAUR.

P/Le Directeur des Départemental des Finances Publiques,

Thierry PELISSIER

Responsable de division

Sujet : Arrêt du projet de PLU de Lavaur (81)
De : "FERNANDEZ Sébastien (Responsable sectoriel) - DIRSO/SMEE/DMO/AJD" <Sebastien.Fernandez@developpement-durable.gouv.fr>
Date : 13/09/2018 12:51
Pour : ALDIGUIER Arnaud - DDT 81/SCTU/PU/BP <arnaud.aldiguier@tarn.gouv.fr>
Copie à : PUAU Julie (Chef d'unité) - DIRSO/SMEE/DMO/AJD <julie.puau@developpement-durable.gouv.fr>

Bonjour,

En réponse à votre courrier du 10 août 2018, je porte à votre connaissance que la DIR Sud-Ouest n'a pas d'observation particulière à formuler quant au projet de PLU arrêté de la commune de Lavaur.
En effet, aucune route du réseau routier national géré par la DIR Sud-Ouest n'emprunte le territoire de cette commune.

Cdt

--
FERNANDEZ Sébastien
Responsable sectoriel gestion du domaine public
Tél : 05 61 58 62 34
DIRSO/SMEE/AJD

Pièces jointes :

consultation_DDT81.pdf	73,0 Ko

Sujet : arrêt du projet de PLU de Lavaur
De : "NOUVIALE Laure - DDCSPP 81/PPP/SAE" <laure.nouviale@tarn.gouv.fr>
Date : 20/09/2018 15:28
Pour : arnaud.aldiguier@tarn.gouv.fr
Copie à : MULATO Christian - DDCSPP 81/PPP/SAE <christian.mulato@tarn.gouv.fr>, TESSIER Isabelle - DDCSPP 81/DIR <isabelle.tessier@tarn.gouv.fr>

Bonjour,
Le courrier en date du 10 août relatif à l'arrêt du projet de PLU de Lavaur n'appelle aucune remarque des services de la DDCSPP.
Cordialement

Laure NOUVIALE

Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
Service Santé et Protection Animales et Environnement
Secrétariat

Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
18 avenue Maréchal Joffre
81013 ALBI

TEL Fixe : **05 81 27 53 23**
Courriel : laure.nouviale@tarn.gouv.fr

Ouverture au public : ICI
Pensez environnement...n'imprimez que si nécessaire

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTERE DE L'ECONOMIE
MINISTERE DU TRAVAIL

Direction Régionale des Entreprises, de
la Concurrence, de la Consommation,
du Travail et de l'Emploi Occitanie
DIRECCTE

Unité Départementale du Tarn
Secrétariat de direction

Affaire suivie par :
Michel DALMAS

Téléphone : 05 63 78 32 3
Télécopie : 05 63 78 32 01
Courriel : oc-ud81@direccte.gouv.fr

DDT du TARN
SCTU
23 AOUT 2018
COURRIER ARRIVÉ

Albi, le 17 août 2018

à

Le Responsable de l'Unité Départementale

à

Monsieur le Directeur
Direction Départementale des Territoires
Service connaissance des territoires et urbanisme
Pôle urbanisme – Bureau planification
19 rue de Ciron
81013 ALBI Cedex 09

A l'attention de Arnaud ALDIGUIER

Objet : Elaboration PLU de Lavaur

Refer : Votre courrier du 10 août 2018

109/MD/CV

Pj :

En retour à votre sollicitation du 10 août 2018, je vous informe que l'Unité Départementale de la DIRECCTE ne dispose pas d'éléments susceptibles d'apporter une plus-value dans l'élaboration du PLU de Lavaur.

Le Responsable de l'Unité Départementale

Michel DALMAS

Sujet : PLU Lavaur
De : "CAZALE DIT MARTET Thierry - DREAL Occitanie/DT/DMSRTF" <Thierry.Cazale-dit-martet@developpement-durable.gouv.fr>
Date : 09/08/2018 16:12
Pour : jean-luc.coutelet@tarn.gouv.fr
Copie à : arnaud.aldiguier@tarn.gouv.fr

Bonjour,

Veuillez trouver ci joint quelques éléments concernant le projet de PLU de Lavaur.

Sur le volet ferroviaire;

Sur cette commune est situé une gare et une halte ferroviaire, le trafic ferroviaire est de 11 TER par jour en moyenne .. (de 5 à 10 minutes en TER entre la gare de Lavaur et la halte des Cauquillous ...).
Sur la gare de Lavaur, il est regrettable que la passerelle au dessus des voies ne soit pas aux normes PMR.

Il y a un enjeux important sur le ferroviaire et l' accessibilité à Toulouse (Ferroviaire + A68/69 sur Verfeil) compte tenu notamment de l'implantation du groupe Pierre Fabre.

Vu l'OAP sur le secteur de la gare de Lavaur (délaissé ferroviaire ?), assez sommaire.

De façon générale les enjeux d'accessibilité pétons-vélos aux gares semblent être peu appréhendés.

Enjeux aussi sur les PN notamment le PN 58 qui bien que non classé PSN cumule beaucoup de fragilités.

En ce qui concerne le volet routier, il n'y a pas de projet routier national sur le territoire de cette commune .

Cdt

--
Thierry CAZALE DIT MARTET
DREAL Occitanie-Direction Transports
Département Mobilité et Sécurité Routière
05-61-58-55-64
1 rue de la Cité administrative
31 074 Toulouse Cedex 80002

SDIS TARN
Sapeurs-Pompiers

ALBI, le 13 août 2018

Le directeur départemental
du service d'incendie et de secours du Tarn

à

Direction départementale des territoires du Tarn
Monsieur le chef du bureau doctrine urbanisme
Service connaissance des territoires et urbanisme
Pôle urbanisme
19, rue de Ciron
81013 ALBI Cedex 09

ETAT-MAJOR
Groupement : Gestion des Risques – Préparation Opérationnelle

2018 / 624 – CG
Affaire suivie par :
Lieutenant Christophe GAU

Courrier arrivé le
DDT du TARN
17 AOUT 2018
SCTU / ADS / ALBI

ARRÊT DU PROJET DE PLU COMMUNE DE LAVAUR

DOSSIER :	PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE :	**LAVAUR**
OBJET :	**Arrêt du projet d'élaboration du PLU**
REFERENCE(S) :	Votre courriel en date du 08/08/2018

Par courriel ci-dessus référencé, vous sollicitez l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal de la commune de Lavaur le 24 juillet 2018.

Ma réponse portera essentiellement sur la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).

A ce jour, la commune dispose de 157 points d'eau incendie (PEI) publics, dont 17 sont indisponibles. Parmi ceux-ci :

- 8 sont rendus indisponibles, dont 7 dans la zone industrielle des Cauquillous à cause d'un excès de pression statique (inutilisable par les véhicules d'incendie car susceptibles de causer des dégâts sur le matériel).

En zone urbaine, la défense extérieure contre l'incendie existante est satisfaisante. En effet, hormis dans les quartiers de :

- la plaine de Bories,
- les lieux dits Pibres, les Miridats,
- le sud-ouest de la commune entre la RD112 et la RD 87,

le nombre, la répartition et la capacité des PEI permettent d'assurer une défense efficace.

En revanche, les écarts ne disposent pas toujours d'une défense conforme aux dispositions fixées par le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (cf § paragraphe 4 du RDDECI). Ces carences sont susceptibles de poser des problèmes opérationnels en cas d'intervention dans ces zones, et la réalisation d'un schéma communal ou intercommunal de DECI constituerait une bonne pratique.

Enfin, tout développement de l'urbanisation doit nécessairement être accompagné d'un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie adapté aux risques créés mais aussi existants (nombre, distance, disponibilité, volume).

Le Lieutenant Christophe GAU se tient à votre disposition, pour tout renseignement complémentaire.

Pour le Directeur départemental et par délégation,
le chef du groupement gestion des risques.

Commandant Philippe CNOCQUART.

SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE
ET DE SECOURS DU TARN

15, rue de Jautzou - 81012 ALBI CEDEX 09
Tél 05-63-77-35-18 **Fax** 05-63-77-35-98
Courriel direction.etat-major@sdis81.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU TARN

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Service connaissance des territoires et urbanisme

Pôle urbanisme

Bureau planification

Affaire suivie par : Arnaud ALDIGUIER

Tél. : 05 81 27 51 02

Fax : 05 81 27 50 06

Courriel : arnaud.aldiguier@tarn.gouv.fr

Albi, le 24 OCT 2018

AVIS de la direction départementale des territoires sur PLU arrêté

Objet : PLU de Lavaur

P.J. : annexe à l'avis de la DDT

La commune de Lavaur a arrêté le 24 juillet 2018 son projet de plan local d'urbanisme. Cette commune est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Vaurais approuvé le 12 décembre 2016. Aussi, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les objectifs et les orientations de ce document.

Un programme local de l'habitat est également en cours de réalisation mais son état d'avancement ne permet pas sa prise en compte par le projet de plan local d'urbanisme.

La DDT émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté avec toutefois :

- deux réserves, l'une portant sur la production de logements locatifs sociaux, l'autre sur le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) d'En Doysse.
- des observations, dont les principales sont :
  - une insuffisance de justification des choix dans le rapport de présentation ;
  - l'insuffisance des pièces liées aux servitudes d'utilité publique et aux annexes.

Le détail des réserves et des observations figure en annexe du présent courrier.

À l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU, les réserves devront être levées et les observations prises en considération.

Pour le directeur et par délégation

Le directeur départemental adjoint
des territoires du Tarn,

Thierry CHAPEL

DDT- 19, rue de Ciron 81013 ALBI Cedex 09 - Téléphone : 0 581 275 001 ~ fax : 0 581 275 006
ouverture au public les lundi, mardi, jeudi et vendredi de de 9h à 11h30, ou sur rendez-vous

ANNEXE à l'avis DDT sur le PLU arrêté de LAVAUR
Observations de la DDT

1/ Introduction

Il convient de remarquer que le projet de PLU concentre son développement au plus près de l'enveloppe urbaine existante. Il marque l'arrêt de toute urbanisation linéaire d'habitat particulièrement consommatrice d'espace et propose un retour en classement agricole de nombreuses zones constructibles existantes dans le précédent document d'urbanisme.
L'absence de hameau périphérique déconnecté du bourg est à souligner surtout pour une commune de plus de 10 000 habitants. Tous ces éléments vont dans le sens d'une limitation de l'usage de la voiture puisque les zones de développement urbain sont en connexion directe avec le centre bourg et à proximité des équipements publics et des services.
Le projet de PLU a une ambition accrue d'optimiser l'usage du sol par une densité de constructions supérieure à celle pratiquée durant les 10 dernières années.
Il affiche une politique volontariste de protection des haies bocagères agricoles, ainsi que d'autres éléments paysagers sensibles qu'il a identifiés.
Enfin, il respecte, dans ses grandes lignes, les prescriptions du SCOT. Il est à noter néanmoins que le projet de PLU, établi pour une durée de 8 ans, consomme la totalité du potentiel foncier économique défini par le SCOT sur une période de temps de 20 ans.

Les efforts faits dans le projet de PLU, traduction de la volonté des élus, sont à considérer. Toutefois la prise en compte des observations et la levée des réserves émises ci-dessous contribuera à améliorer le projet de PLU.

2/ Réserves

2-A) Objectif de production de logements locatifs sociaux (LLS) :

Le SCOT du Vaurais prescrit dans son document d'orientation et d'objectifs (DOO) : *"(...) de tendre vers une production de 20 % de logements sociaux parmi la production nouvelle (...)"* (cf. prescription n°23).

Le projet de PLU affiche bien cet objectif notamment dans les orientations générales en matière d'habitat du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (cf. page 14). Néanmoins, l'examen des différentes pièces du projet fait apparaître, par le biais d'un tableau de synthèse, ci dessous, illustrant la production par secteur, que la prescription 23 n'est pas respectée.

OAP	Secteur	Zonage	Surface (en ha)	Densité	Nombre logements à produire	Taux LLS	Nombre LLS à produire
Production en extension urbaine							
1	Les Poulisses	1 AU2	0,9 ha	35 logts/ha	31	20%	6
3	Le Cervi	1 AU2	3,5 ha	35 logts/ha	122	20%	24

5	En Béral Nord	1AU1	3,7 ha	20 logts/ha	74	15%	11
7	La Roquette	1AU1	1 ha	15 logts/ha	15	15 %	2
8	Bois de Lavaur	1AU1	2,9 ha	15 logts/ha	43	Néant	0
9	Bois de Lavaur Est	1 AU1	1,9 ha	15 logts/ha	28	Néant	0
10	La Planette	1AU1	1,3 ha	15 logts/ha	19	Néant	0
11	Bois de Lavaur 2	1AU1	2,9 ha	15 logts/ha	43	Néant	0
Production en réinvestissement urbain							
2	La Gare	1AU2	0,9 ha	35 logts/ha	31	20%	6
				TOTAL	**406**		**49**
Taux de logements sociaux par rapport la production nouvelle totale de logements							**12,1 %**

Avec 12,1 %, le taux de production de logements sociaux est bien inférieur à celui attendu par le SCOT et affiché au PADD.

Il convient également de signaler que le projet de PLU ne dresse aucun bilan de production de logements sociaux dans les zones U dédiées au réinvestissement urbain et à l'intensification urbaine.

Il est rappelé que le PLU doit prendre en compte les prescriptions du DOO du SCOT dans un rapport de compatibilité. Pour se rapprocher de l'objectif des 20 %, le projet de PLU devra soit modifier à la hausse les taux fixés dans les orientations d'aménagement et de programmation, soit pour celles qui n'en disposent pas, en fixer un.

2-B) Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) d'En Doysse – Fondation Pierre Fabre :

Le projet de PLU classe le domaine d'En Doysse en STECAL qui couvre une superficie conséquente de 9 ha dont environ 4 ha de vignes.

Il est rappelé que les STECAL sont des secteurs qui permettent, à titre exceptionnel, de déroger au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles et naturelles.

Or, avec une telle surface, le STECAL d'En Doysse ne peut pas être considéré comme de taille limitée.

Alors que la réglementation sur les STECAL précise que ces secteurs doivent permettre « *d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone*", le STECAL d'En Doysse y déroge. En effet, il autorise les annexes et les extensions des bâtiments existants ainsi que les constructions sous condition de destination (restauration, hébergement hôtelier et touristique, bureau, centre de congrès et d'exposition) avec, pour chaque nouvelle construction, une surface de plancher pouvant atteindre 500 m².

Au regard de ces éléments, les conditions de constructibilité fixées dans le projet de PLU ne répondent pas aux critères d'un STECAL.

Enfin, le rapport de présentation ne justifie pas les besoins d'extension de la fondation Pierre Fabre qui nécessiteraient la mobilisation de 9 ha.

Par conséquent, le STECAL d'En Doysse devra être circonscrit aux seuls espaces susceptibles de recevoir les nouvelles constructions afin de réduire significativement sa superficie. Il pourrait également être décidé de renoncer au STECAL et de classer le secteur en zone agricole. Il sera alors possible de faire évoluer ce zonage ultérieurement par le biais d'une mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet afin de l'adapter au mieux aux futurs besoins du porteur de projet.

3/ Observations générales

Dossier annexe : servitudes d'utilité publique et annexes

Pour prendre en compte les servitudes d'utilité publique, le projet de PLU comporte uniquement un document graphique. Ce plan ne reporte pas l'ensemble des servitudes connues, comme par exemple, sans que la liste soit exhaustive : la servitude I4 relative aux lignes électriques (cf. courrier de RTE du 28 août 2018), les dispositions du plan de prévention des risques de retrait et gonflement des argiles (PPRGA) approuvé par arrêté préfectoral le 13 janvier 2009, les dispositions du plan de prévention des risques inondation (PPRI) Agout Aval approuvé par arrêté préfectoral le 24 décembre 2002…

Par conséquent, il conviendrait de compléter le projet de PLU avec l'ensemble des servitudes d'utilité publique conformément à l'article L151-43 du code de l'urbanisme. Les actes les instituant devront être joints.

De plus, il conviendrait de compléter le projet de PLU avec les annexes définies aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme.

4/ Observations par document

4-A) Rapport de présentation (RP)

4-A-1 Insuffisance des justifications :

Le rapport de présentation pâtit d'une insuffisance de justification pour certains choix. Des explications complémentaires sur les points suivants devront être apportées :

1) Les zones d'activité :

- **Le secteur des silos** :
  - Le développement de la zone d'activités économiques des Silos (cf. zones 1AUE et 2AUE sur le document de zonage), au nord de Lavaur, va consommer une surface importante de terres agricoles (près de 20 ha). L'inscription de cette zone au projet de PLU est prescrite par le DOO du SCOT (cf. prescription n°126). Toutefois, le rapport de présentation ne justifie pas suffisamment le classement de cette zone. Il conviendrait de le faire notamment au regard du projet de délocalisation de l'actuelle surface commerciale qui viendrait s'implanter.

- **Le secteur des Mazasses**

  Ce secteur, actuellement classé en agricole, est concerné par deux classements :
  - une zone Up, concernant 7,7 ha dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - une zone Ue, concernant 2,3 ha dédiées aux activités économiques

  Force est de constater que le rapport de présentation ne précise pas suffisamment les projets de la commune qui justifient la mobilisation de 10 ha. Il conviendrait de le faire.
  De même, il conviendrait de les classer en AU en l'absence d'équipements conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme *"(...) Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".*

- Pour ce qui concerne la zone Up, le SCOT prescrit (n°20) : *"Le SCOT prévoit des surfaces d'urbanisation complémentaires dédiées à l'implantation d'équipements publics structurants (équipement scolaire, équipements sportifs...). <u>Dans ce cas, les PLU doivent justifier toute mobilisation de ces surfaces complémentaires</u> (...)."* Il conviendrait de justifier ce point.

- Pour ce qui concerne la zone Ue, le SCOT prescrit (n°102) : "*(...) le développement des zones d'activités est autorisé dans les limites qui sont les leurs. Les extensions de ces zones sont envisageables sous réserve de justification dans les documents d'urbanisme locaux. Le foncier consommé dans le cadre de ces extensions sera obligatoirement déduit de l'enveloppe foncière dédiée à l'accueil des habitants de la commune concernée*". Il convient de remarquer que l'extension a bien été déduite de l'enveloppe foncière dédiée à l'habitat conformément à la prescription du SCOT. Toutefois, elle n'a pas été justifiée dans le rapport de présentation. Il conviendrait de le faire.

2) Les changements de destination

- Le SCOT dans sa prescription n°55 édicte : *"Les réhabilitations et les changements de destination des bâtiments patrimoniaux agricoles sont autorisés, sous réserve que les bâtiments concernés soient identifiés et que <u>cela soit justifié dans les documents d'urbanisme locaux</u> (...)".*

  Si le règlement graphique identifie les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, le rapport de présentation ne présente pas le motif des choix opérés. Il conviendrait de le faire. Le rapport de présentation pourrait être complété pour chaque bâtiment de sa localisation, d'une identification par photographie, de la raison du changement de destination... Ceci apparaît d'autant plus nécessaire que l'identification sur le document graphique est peu précise.

3) le déclassement d'anciennes zones constructibles

Le rapport de présentation n'explique pas le classement en zone agricole de secteurs qui

étaient autrefois constructibles dans le précédent document d'urbanisme, par exemple, le hameau de Fenoules ou bien la zone pavillonnaire de la plaine de Bories traversée par la RD 112. Il conviendrait de le faire à l'aune de certaines orientations du PADD (comme par exemple l'orientation *"Se conformer aux obligations légales en réduisant certaines zones ouvertes à l'urbanisation afin de préserver les ressources foncières"*), du respect des objectifs de consommation foncière définis au SCOT et/ou des possibilités de créer des extensions et des annexes aux bâtiments existants dans les zones A et N par exemple.

4-A-2 Des corrections mineures à apporter pour améliorer la lisibilité du document d'urbanisme :

Le rapport de présentation comporte de nombreuses erreurs et anomalies notamment dans sa partie chiffrée. Par exemple :

- dans le tableau des surfaces de la page 71, la superficie totale de la commune est de 1794 ha alors qu'en réalité elle est de 6238 ha,
- les surfaces des zones 1AUE et 2AUE sont différentes entre les tableaux de la page 71 et de la page 54,
- en page 11, il est indiqué que *"4,7 ha sont soumis à des densités de 20 logements par hectare"* et *"9 ha (...) à une densité de 15 logements par hectare"*. Ce n'est pas cohérent avec le tableau de la page 52 qui affiche 4,4 ha au lieu de 4,7 et 10 ha au lieu de 9.

Par conséquent, afin de rendre le rapport de présentation cohérent et lisible, il conviendrait d'en refaire une lecture globale et d'en corriger les erreurs et anomalies présentes.

Le rapport de présentation fait parfois référence à des anciens articles du code l'urbanisme (CU), par exemple page 3 aux articles L110 et L121, page 126 à l'article L123-1, page 184 à l'article L123-1-5… Il conviendrait de les actualiser au regard la nouvelle codification du code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

4-A-3 Des compléments ou des adaptations à apporter :

Page 190 :

- indiquer qu'en zone rouge du plan de prévention des risques (PPRI), les constructions nouvelles sont interdites,
- *"(...) les barrages jouent également un rôle important dans l'amoindrissement des crues"* : il convient de préciser que les barrages peuvent atténuer l'effet de certaines crues mais peuvent avoir aussi un effet accélérant sur la montée des eaux. Il faudrait indiquer qu'ils sont transparents pour les crues exceptionnelles et donc sans effet.

Page 192 :

- il conviendrait de mettre en avant la carte du PPRI et d'éviter l'amalgame entre ce dernier et la carte informative des zones inondables (CIZI) qui n'est pas opposable.

Page 109 :

- il conviendrait de compléter le tableau des indicateurs du suivi de la production des logements locatifs sociaux.

Conformément à l'article R151-1 du code de l'urbanisme, il conviendrait d'ajouter en annexe du rapport de présentation les études et les évaluations qui ont permis d'établir les principales conclusions du diagnostic, notamment le diagnostic agricole, foncier et rural (DAFR) qui n'apparaît que par extraits dans le règlement de présentation.

4-B) Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD, dans sa partie conclusive (pages 25 à 27), établit le bilan de la consommation foncière. Pour les consommations antérieures au projet de PLU, il est fait référence parfois à la période 2008-2018 et, d'autres fois, à la période 2005-2015. Il conviendrait de corriger le document avec la vraie période qui probablement est 2005-2015.

4-C) Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP 13, 14 et 15 portent le même nom "Les silos 2". Il conviendrait de les distinguer les unes des autres (à l'aide d'un numéro différent) dans un souci de clarté. La remarque est identique pour les OAP 16 et 17 "Les Mazasses".

L'OAP n°1 "Les Poulisses" affiche une densité de 35 logements à l'hectare. L'objectif de densité proposé apparaît comme très ambitieux au regard de la configuration des lieux. La faisabilité de l'OAP pourrait être alors remise en cause et cela accentuerait le déficit de production de logements sociaux. Cela renvoie à la réserve sur ce sujet et la nécessité de mieux définir les taux dans les OAP.

4-D) Règlement écrit

Le règlement doit, pour chaque zone ou dans les dispositions générales, rappeler que *"dans les secteurs à risques, l'occupation et l'utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques (PPR). En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, tout projet pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et la salubrité publique".*

4-D-1 Zone UC :

Le secteur En Béral, zoné UC, dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°4). Or, le règlement de la zone UC ne rappelle pas que pour le secteur d'En Béral, son aménagement doit respecter les principes présentés dans l'OAP. Même si cela ne constitue pas une obligation, il conviendrait de le faire en cohérence avec le règlement écrit des zones 1AU1 et 1AU2 qui le mentionne.

4-D-2 Zones agricole (A) et naturelle (N) :

Le règlement associé aux dimensions des annexes et des extensions des constructions existantes n'est pas jugé comme suffisamment restrictif.

Il est préconisé :

- *de proposer une règle qui plafonne à 300 m² l'emprise au sol de la totalité du bâti, soit "construction existante + annexe(s) + extension(s) < 300 m²" ;*
- *de limiter à 30 m² l'emprise au sol d'une annexe.*

Le règlement écrit autorise les bâtiments liés à l'exploitation forestière en zone A et l'interdit en zone N. Pourtant, l'ensemble des boisements sont classés en N dans le document de zonage. Il conviendrait de s'assurer qu'il n'y a pas eu une erreur d'écriture du règlement.

Les bâtiments à destination "d'équipements d'intérêt collectif et services publics" sont autorisés dans les zones A et N et sont déclinés au travers des sous-destinations suivantes :

"locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés", "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", "salles d'art et de spectacles, équipements sportifs", "autres équipements recevant du public". Il convient de s'interroger sur certaines sous-destinations autorisées comme par exemple des établissements d'enseignement ou salles d'art et de spectacles dans des zones A et N. Le règlement doit être plus sélectif dans le choix des sous-destinations autorisées.

Il est à noter que le développement de bâtiments à destination d'intérêts collectifs et services publics tels que cités de manière exhaustive dans le règlement et possible avec la rédaction actuelle en zones agricoles ou naturelles du projet de PLU, doit se faire principalement en secteur urbain ou en leur périphérie afin de ne pas générer, sur le moyen terme, des poches d'urbanisation venant perturber le fonctionnement urbain dans sa globalité.

En complément, il est rappelé que le SCOT prescrit de classer les cœurs de biodiversité et les continuités écologiques en Atvb et Ntvb. Ce classement bénéficie d'un règlement plus strict en matière de constructibilité. Or, si le rapport de présentation identifie les enjeux écologiques sur le territoire de Lavaur, aucune traduction n'est faite dans les règlements écrit et graphique. Il conviendrait de le faire.

4-E) Règlement graphique

Le rapport de présentation fait état, en page 198, de la présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) sur le site des Cauquillous. Il y est mentionné *« qu'un périmètre de sécurité de 60 mètres doit être appliqué, et pour les cuves d'ammoniac, un isolement de 287 mètres »*. Une cartographie jointe présente les périmètres *non aedificandi*. Or, ceux-ci ne trouvent pas de traduction opérationnelle dans le règlement écrit et le document graphique. Seule la planche figurant les servitudes d'utilité publique semble y faire référence mais ce, de manière imparfaite. Aussi, il conviendrait de tenir compte de l'existence de ce risque en traduisant les mesures d'éloignement idoines dans les pièces opposables du projet de PLU.

La commune de Lavaur abrite une aire d'accueil des gens du voyage aux Cauquillous. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) affiche dans son programme d'actions une opération de réhabilitation / amélioration de cette aire. Son classement en zone A dans le document d'urbanisme interdit toute construction non liée à une activité agricole. Par conséquent, le projet de PLU devra proposer un zonage autorisant les travaux de réhabilitation de cette aire. Ce choix devrait aussi être justifié dans le rapport de présentation.

Le tableau des emplacements réservés ne mentionne pas les bénéficiaires. Il conviendrait de le faire conformément à l'article R151-50 du code de l'urbanisme.

Le règlement graphique est parfois difficilement lisible. Par exemple, il est peu aisé de faire la distinction entre la zone N et les espaces boisés classés (EBC). De même les éléments du bâti remarquable à protéger, identifiés au centre de Lavaur (cf. bâtiments étoilés sur le plan) se chevauchent les uns sur les autres. Enfin, un plan de zonage se concentrant sur le secteur urbanisé de Lavaur serait apprécié. Il conviendrait donc de retravailler le règlement graphique de façon à le rendre le plus lisible possible.

F) Annexes

Cf. remarques supra.

G) Format informatique du document d'urbanisme

L'ordonnance n° 2013-1184 du 19/12/2013 codifiée dans les articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme a entériné la création d'un géoportail national de l'urbanisme (GPU) accessible sur internet à l'adresse suivante : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/.

Elle a créé une obligation de dématérialisation des documents de planification des collectivités locales compétentes en la matière. Cette obligation s'accompagne de celle de transmission à l'État et de mise à disposition du public via le GPU.

À ce titre, une alimentation progressive du portail est prévue :

- Du 1er janvier 2016 et jusqu'au 1er janvier 2020, la loi institue une période transitoire qui impose que l'approbation d'un document d'urbanisme élaboré ou révisé donne lieu à la transmission à l'État d'une version numérisée. Cette version numérisée respecte le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) accessible sur son site internet à l'adresse suivante : http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732.
- De la même manière, depuis le 1er janvier 2016, la loi fait également obligation aux collectivités de mettre leur document d'urbanisme en vigueur à disposition du public sur un site internet. Dès lors que le document a été numérisé au format CNIG, cette mise à disposition s'effectue sur le GPU.
- À partir du 1er janvier 2020, la publication du document d'urbanisme dans le GPU est obligatoire pour rendre le document exécutoire.