

**CONVCLUSION ET AVIS MOTIVE**

**(E 19000091 /31)**

## 1 Rappel de l'objet de l'enquête

La présente enquête publique concernant la commune de Lugan est une enquête publique unique qui comporte deux objets :

- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
- la modification du zonage d'assainissement

Pour rappel le précédent PLU approuvé en juillet 2013 a été annulé par arrêt du tribunal administratif de Toulouse en avril 2016, c'est donc la carte communale approuvée par le préfet en 2008 qui est aujourd'hui applicable.

## 2 Déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions prévues, le dossier et le registre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la révision du schéma communal d'assainissement ont été mis à la disposition du public en Mairie ainsi que par voie électronique (<http://lugan81.fr>).

Au premier jour de l'enquête le commissaire enquêteur a côté et paraphé le registre unique énuméré ci-dessus.

Le public a pu prendre connaissance du dossier en mairie aux jours et heures définis par l'arrêté 9 juillet 2019 (annexe 1).

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a clos le registre unique relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la révision du schéma communal d'assainissement.

Les observations du public (12 au total) ont été recueillies sous quatre formes différentes (oralement, par mention écrite sur le registre, par courrier (fax ou courriel) ou par la voie électronique adressée au commissaire enquêteur via la Mairie.

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

### **Affichage :**

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

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

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

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

Trois permanences devaient permettre aux personnes qui le souhaitent de le rencontrer. Elles ont eu lieu les :

- le mardi 3 septembre 2019 de 15h30 à 19h30
- le lundi 17 décembre 2018 de 14h à 18h
- le mardi 8 octobre 2019 de 15h30 à 19h30

### 3 Analyse

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

Il convient de remarquer que le projet concentre son développement :

- au plus près du village en favorisant des liens entre les polarités (église/jardin, mairie/école..).

Il marque ainsi l'arrêt de toute urbanisation linéaire d'habitat.

- à dynamiser la vie locale en favorisant les lieux de rencontres, en préservant et développant l'activité économique, en pérennisant les lieux de loisirs et le tissu associatif
- à valoriser le patrimoine naturel et paysager

#### Les points forts du projet:

Rappelons qu'un PLU est un outil d'expression et de mise en œuvre du projet de développement du territoire, il prévoit, il organise l'avenir d'une commune. Il permet également à la commune de mettre son document d'urbanisme en compatibilité avec les lois Urbanisme et habitat (2 juillet 2003), Grenelle 2 (12 juillet 2010), Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (27 juillet 2010) et Accès au logement et à un urbanisme rénové (24 mars 2014)..., tout en prenant en compte l'évolution du Code de l'urbanisme liée à l'entrée en vigueur du décret du 29 décembre 2015 sur la modernisation du contenu des PLU.

Au niveau de son PADD la commune a défini 3 grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme. Ces axes s'inscrivent en compatibilité totale avec le SCOT du Vaurais.

**Axe 1** : Une urbanisation à développer et à conforter au sein du village

**Axe 2** : Une vie locale à dynamiser

**Axe 3** : Un patrimoine naturel, paysager et bâti à valoriser

En raison de son positionnement stratégique sur l'axe Toulouse-Albi, le PLU permet à la commune de se doter d'un outil nécessaire pour faire face à la pression foncière dont elle fait l'objet.

Le PLU a ainsi permis aux élus de réfléchir sur l'urbanisation de leur commune avec une autre logique: celle du regroupement, du développement urbain, du phasage, de la densification, de la lutte contre l'étalement urbain et de la préservation du patrimoine naturel et agricole. L'enjeu pour la commune de Lugan est bien de conforter les tissus urbains existants et principalement le secteur du centre du village présentant encore de nombreux espaces interstitiels non bâtis, tout évitant le développement du mitage et l'extension des noyaux urbains situés en périphérie du centre.

***Pour cela la commune de Lugan a dans ce PLU***

- limité l'étalement urbain en recentrant l'habitat dans et autour du bourg, tout en créant un cœur de village.

En effet la commune de Lugan a un bâti disséminé, peu dense et une urbanisation éclatée, résultat d'un développement résidentiel linéaire sans cohérence d'ensemble. Dans ce projet la commune de Lugan focalise l'urbanisation future au sein du centre bourg. Ce dernier est l'espace urbanisé le plus ancien et dispose également des équipements principaux structurants, à savoir l'église, l'école, la mairie et la salle des fêtes.

- affiché une volonté de lutte contre l'étalement urbain et une volonté de recentrage de l'urbanisation (délimitation de zones U et AU dans le village), et par voie de conséquence de limiter et d'encadrer l'évolution des secteurs Uh.

- délimité les continuités écologiques (délimitation d'une zone N) et consolidé les secteurs agricoles (délimitation en zone A) en limitant la consommation d'espace et la protection des espaces naturels et agricoles...

- permis de prendre en compte l'ensemble des risques auquel la commune est soumise (inondation..)

- localisé la production des logements exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine, ce qui à mon sens permet de recentrer la vie locale tout en améliorant la cohérence de la trame urbaine. Elle permet en outre (à l'inverse de la carte communale) de combler les dents creuses

De plus je pense que la dynamique permettant de donner au village un caractère central en matière d'urbanisation, de valoriser ses multiples atouts, permettra à terme à la commune de renouveler sa population car le contexte territorial y est favorable (proximité de l'aire urbaine toulousaine).

Dans ce projet la commune préserve son identité rurale et champêtre tout en favorisant de façon cohérente et surtout en adéquation avec le territoire, l'accueil de nouveaux habitants. En effet l'offre de logement tiendra compte non seulement de la croissance démographique et de l'évolution de la taille des ménages mais également de l'évolution du parc de logements tout prenant en compte les demandes exogène et endogène.

Je trouve également pertinent la volonté de la commune de vouloir préserver le cadre de vie. En effet la commune s'est efforcée de limiter certains impacts environnementaux :

- les nouveaux quartiers seront raccordés (dans la mesure du possible) au réseau existant, les voiries dessinées au sein des OAP reposent sur le principe de limiter au maximum les impasses au profit d'une desserte sous forme de bouclage.

- un réseau de cheminements doux sera réalisé afin d'assurer la connexion entre les nouveaux quartiers résidentiels et le centre et de préserver des lieux de respiration au sein du bourg et des futurs quartiers résidentiels

- le projet permet de limiter les incidences potentielles du territoire (risque de nivellement/tassement des sols, risque de détérioration des constructions suite à des tassements) en réduisant les possibilités d'urbanisation sur les territoires les plus sensibles, en réduisant les

possibilités de densification sur les secteurs urbanisés (notamment le Pas du loup), et en priorisant la fréquentation des équipements locaux, tout en créant ou sécurisant des itinéraires de déplacement

- le projet permet de limiter les incidences potentielles sur les eaux superficielles (zone rouge au PPRI) : la commune a instauré un coefficient de pleine terre dans les secteurs U et AU, et une obligation de replanter les arbres.

De plus les conditions d'emprise au sol fixées pour les extensions et les annexes en zone A et N seront de nature à limiter l'accroissement des surfaces imperméabilisées en zone agricole et naturelle.

*Rappelons enfin que la volonté communale est la préservation du patrimoine, aussi bien naturel que bâti mais également de pérenniser le bon développement économique du territoire qui passe par la mise à disposition d'un foncier adapté aux besoins (en termes de surface et de localisation).*

*Ce PLU :*

*- est en accord avec les grandes orientations du SCoT du Vaurais tout en limitant et modifiant de manière significative l'enveloppe du potentiel constructible par rapport à celle de la carte communale.*

*- permet à la commune de se doter d'outils nécessaires face à la pression foncière dont elle fait l'objet, en raison de son positionnement stratégique sur l'axe Toulouse-Albi*

***L'utilité de ce PLU et du nouveau plan de zonage du réseau d'assainissement est réelle et concrète.***

***Les contraintes et points délicats du projet :***

- la caducité du PLU suite à l'arrêt du tribunal administratif de Toulouse du 6 avril 2016. Désormais les contraintes de la carte communale (approuvée en décembre 2008) sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune de Lugan.

- les cartes : il a été difficile (sans l'utilisation de Google map et du cadastre) de repérer les parcelles avec les plans fournis

- la transition énergétique est décrite trop succinctement dans le PLU.

- le phasage des AOP est décrit trop succinctement, les contraintes liées au phasage ne sont pas assez explicites et peuvent conduire à des erreurs d'interprétations

Je pense d'une manière générale que la commune doit veiller à réduire dans la mesure du possible les incidences potentielles sur la perte d'identité de la commune, sur la dégradation du cadre de vie mais également sur la dégradation/destruction du petit patrimoine et des points de vue.

De plus, comme le PLU aura un impact positif sur l'offre d'habitat de la commune, il y aura forcément une incidence sur :

- le trafic routier (congestion mais également dangerosité de certains axes due entre autre à une vitesse excessive) : la commune, n'ayant pas de réseau de transport collectif, devra veiller à une réorganisation et sécurisation des dessertes.

- L'offre en équipements et en activités : la commune, n'ayant pas de commerce, devra veiller à assurer le maintien des effectifs scolaires, permettre le développement des commerces et activités de service dans les secteurs urbanisés de la commune, soutenir l'activité agricole

**En m'appuyant sur :**

- l'étude du dossier technique
- les conditions régulières dans lesquelles l'enquête s'est déroulée
- les éléments recueillis auprès du porteur de projet
- l'avis des services
- les échanges avec le public à l'occasion des permanences
- la gestion économe du foncier avec une limitation des zones urbaines et des possibilités de construire liée au projet
- la caducité du PLU suite à l'arrêt du tribunal administratif de Toulouse depuis avril 2016
- la compatibilité du PLU avec les plans et programmes supra-communaux
- les enjeux décrits dans le PADD
- la volonté des élus de tendre vers une urbanisation durable et cohérente
- la concertation mise en place pendant toute la durée d'élaboration a permis au public et aux personnes publiques associées d'être informés des desseins des élus
- les secteurs ouverts à l'urbanisation, en dehors des zones répertoriées à enjeux écologiques ou paysagers et des zones identifiées comme continuités écologiques
- les impacts sur l'environnement réduits de par la délimitation stricte des espaces urbanisés (développement des hameaux situés à l'écart du bourg stoppé) :
  - de par la localisation des zones à urbaniser dans les limites du centre du village pour le densifier et le structurer
  - de par la mise en place d'une OAP déclinée sur les secteurs à urbaniser

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de la modification du zonage d'assainissement **sous condition** de revoir les remarques émises dans le rapport.

le 29 novembre 2019 à Aussillon



Sophie DARMAIS  
Commissaire Enquêteur