



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
OCCITANIE

Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable

**Avis délibéré  
de la mission régionale d'autorité environnementale  
sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet  
du plan local d'urbanisme de Lagarrigue (81)**

N°Saisine : 2021-009489

N°MRAe : 2021AO42

Avis émis le 08 septembre 2021

# PRÉAMBULE

***Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.***

***Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 08 juin 2021, l'autorité environnementale a été saisie par le maire pour avis sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Lagarrigue (81).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception de la saisine à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 20 octobre 2020) par Maya Leroy et Jean-Pierre Viguier.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 8 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 10 juin 2021 et a répondu le 6 juillet 2021.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html)

# SYNTHÈSE

La commune de Lagarrigue souhaite procéder à la mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration de projet pour permettre la réalisation d'un projet de résidences séniors.

La notice de présentation ne répond pas aux attendus d'une évaluation environnementale stratégique proportionnée aux enjeux et au projet. Le site d'implantation choisi est situé en dehors de la trame urbaine sur des terres naturelles et agricoles, le long d'un axe routier très passant, dans un espace de respiration paysagère entre deux centres urbains denses et prévoit une forte imperméabilisation en amont d'une zone inondable. Au regard de ces sensibilités importantes, il est essentiel d'explicitier les raisons du choix de ce site en présentant d'autres alternatives envisageables conformément aux exigences de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale doit être complétée par une analyse argumentée des impacts du projet et par des mesures adaptées d'évitement, réduction ou compensation des incidences.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

# AVIS

## 1 - Contexte juridique du projet de mise en compatibilité au regard de l'évaluation environnementale

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Lagarrigue fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale en application des articles L.104-2 et R.104-9 du code de l'urbanisme. La soumission à évaluation environnementale systématique résulte de la présence sur le territoire communal du site Natura 2000 « *Causse de Caucalières et Labruguière* » (FR7300945). Le dossier de mise en compatibilité fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe et sera publié sur son site internet<sup>2</sup>.

Il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », l'autorité compétente pour approuver un plan doit mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes : le plan approuvé, une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan, et dont le rapport sur les incidences environnementales, la façon dont les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des alternatives qui avaient été envisagées, et enfin, les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

## 2 - Présentation du territoire et du projet de mise en compatibilité

La commune de Lagarrigue, localisée dans le département du Tarn, s'étend sur une superficie de 500 hectares et comptait 1 837 habitants en 2018 (source INSEE). Elle dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 23 novembre 2007. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, qui comptait 78 701 habitants en 2018 (INSEE).

La procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet a pour objet de permettre l'implantation d'une résidence seniors au nord-ouest de la commune de Lagarrigue, en limite avec la ville centre de Castres.



Cartes de localisation du projet de résidence seniors, issues de la notice explicative

Le projet de résidence seniors porte sur une parcelle de 2,47 ha le long de la RD 612, axe de circulation fréquentée reliant Castres à Béziers. Il comptabilise, sur une surface de plancher prévue de 3 300 m<sup>2</sup>, 70 logements équipés répartis sur 7 bâtiments, un foyer de 300 m<sup>2</sup> (salle de restauration, salle de loisirs, salon et buanderie) un garage, ainsi qu'un parking de 35 à 40 places.

2 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html>



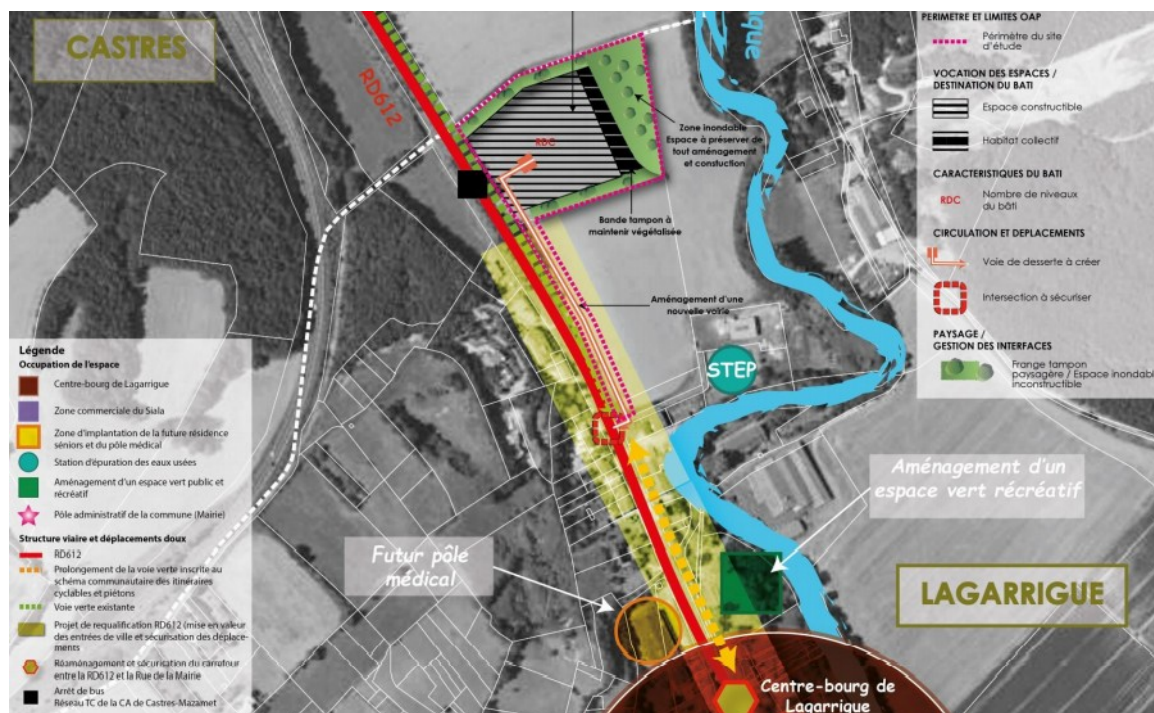


Plan de masse du projet, issu de la notice explicative

La carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur dédie la zone concernée aux activités commerciales, hôtelières et de services. Le terrain est actuellement classé en zones AUXO et AUXa (zone à urbaniser fermée et zone à urbaniser ouverte dédiées aux activités économiques) au règlement graphique du PLU, qui ne permettent pas la réalisation du projet de résidence seniors.

La mise en compatibilité du PLU consiste à :

- modifier la carte de synthèse du PADD en ajoutant un objectif de mixité fonctionnelle dans la zone concernée ;
- modifier le règlement graphique pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone actuellement fermée AUO (1,9 ha), de réduire le périmètre de la zone AUXa (0,8 ha), et de créer une zone AUE de 2,7 ha dédiée au projet de résidence seniors ;
- adapter en conséquence le règlement écrit et créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique.



OAP présentée dans la notice explicative

### 3 Enjeux identifiés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte, dans le projet de mise en compatibilité du PLU de Lagarrigue, résident dans la prise en compte des objectifs de limitation de la consommation d'espace et de l'artificialisation, des paysages, et des nuisances potentiellement associés au secteur choisi.

### 4 Qualité du dossier et de la retranscription de la démarche d'évaluation environnementale

Du point de vue de la démarche urbaine, la notice de présentation, dotée de nombreuses cartographies et illustrations du projet comme des différents enjeux environnementaux est d'une grande clarté. Elle permet ainsi au public de s'approprier de manière claire le contenu et la démarche d'évolution du PLU.

Toutefois cette notice de présentation ne correspond pas aux exigences de l'évaluation environnementale d'un PLU telle que prévue à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, en ne retraçant pas de démarche environnementale ayant pu guider le choix d'implantation du projet de résidence seniors. Certains enjeux environnementaux liés aux caractéristiques du projet ne sont pas clairement identifiés : l'enjeu relatif à la consommation d'espace et à l'artificialisation pour un projet situé hors de la trame urbaine, les conséquences du choix du site d'implantation sur les émissions de gaz à effet de serre, les consommations énergétiques, le ruissellement, l'exposition aux pollutions liées au trafic routier... ne sont pas évoqués. Seuls les enjeux identifiés (zone de bruit, rupture dans la coupure paysagère,...) donnent lieu à application de mesures tendant à « éviter, réduire, compenser » (ERC) les incidences sur l'environnement, mais seulement à l'échelle du terrain préalablement choisi. Aucune recherche de solutions de substitution raisonnable prenant en compte les enjeux environnementaux n'a été conduite, permettant de démontrer que le site a été choisi dans une logique de moindre impact sur l'environnement.

Au regard de ces sensibilités importantes, il est essentiel d'explicitier les raisons du choix de ce site en présentant d'autres alternatives envisageables à une échelle pertinente plus large que le seul terrain choisi, conformément aux exigences de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme : autres terrains, utilisation de bâtiment existants, etc. Cette justification particulièrement importante devrait être effectuée sur la base d'une analyse comparative détaillée des sensibilités environnementales des différents sites envisageables. Le seul argument de la pertinence du choix du terrain au regard des atouts du site (proximité de la zone commerciale du Siala à Castres, du centre ville de Lagarrigue, d'établissements hospitaliers ainsi que du pôle de santé actuellement en cours de construction, en réalité difficilement accessibles à pied) ne saurait suffire à justifier la localisation retenue sans analyser les enjeux environnementaux pertinents.

**La MRAe recommande d'approfondir la démarche d'évaluation environnementale en justifiant la localisation du site choisi au regard des sensibilités environnementales, incluant la consommation d'espace, l'artificialisation, le paysage, le ruissellement, les nuisances liées notamment à la pollution de l'air, et les alternatives envisageables. Elle recommande de présenter des mesures liées à la démarche « éviter, réduire, compenser » au vu d'une analyse des incidences complétée, pouvant aller jusqu'à d'autres choix de localisation ou d'utilisation de sites existants.**

### 5 Prise en compte des enjeux environnementaux

#### 5.1 Maîtrise de la consommation d'espace et de l'artificialisation

Le projet de mise en compatibilité du PLU vise à concrétiser des zones d'urbanisation déjà prévues dans un document d'urbanisme ancien, n'ayant jamais fait l'objet d'évaluation environnementale. Aussi les enjeux liés à la consommation d'espace et aux conséquences environnementales (sur les continuités écologiques, le ruissellement, les émissions de gaz à effet de serre, l'exposition aux nuisances,...) doivent être analysés, et l'obligation légale de modération de la consommation d'espace démontrée.



Or aucun bilan quantitatif et qualitatif d'autres secteurs potentiels d'accueil d'une telle structure n'est présenté, permettant de démontrer la nécessité d'étendre l'urbanisation : terrains situés en dent creuse, autres terrains déjà ouverts à l'urbanisation, sites et bâtiments existants ou à réhabiliter.

**La MRAe recommande d'analyser les gisements fonciers qui permettraient d'accueillir un tel projet de résidence dans une logique de moindre consommation d'espace et de prise en compte des enjeux environnementaux.**

## 5.2 Préservation des paysages

La notice explicative montre que les terrains choisis, sur des terres agricoles et naturelles, « *représentent un véritable espace de respiration paysagère entre la zone d'activités de Castres au nord (zone commerciale du SIALA) et l'entrée d'agglomération de Lagarrigue au Sud* ».



Carte localisant la zone de projet de résidence seniors dans un secteur de « respiration paysagère »  
issue de la notice explicative

La notice conclut à un enjeu de bonne insertion paysagère du projet, sans analyser l'enjeu qu'il y aurait eu à maintenir une telle respiration paysagère, qui structure le territoire, marque l'entrée de ville, sert éventuellement de support à des continuités écologiques,....

**La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en étudiant la possibilité du maintien de la coupure d'urbanisation entre les deux tissus urbains de Castres et Lagarrigue, ce qui suppose l'étude de solutions alternatives déjà évoquées.**

## 5.3 Prise en compte du risque inondation et ruissellement

3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont prévus pour les bâtiments, accompagnés d'une surface totale imperméabilisée comprenant voirie/parking/chemin piétonnier de 3 282 m<sup>2</sup> :

- 2 128 m<sup>2</sup> de voirie et parkings ;
- 1 154 m<sup>2</sup> de surface piétonne.

Le terrain est situé dans un secteur sensible aux remontées de nappes, comme précisé dans la notice qui n'en déduit aucune analyse ni mesure ERC.

L'implantation du projet de construction est prévue à l'ouest de la parcelle, le long de la RD, évitant ainsi la partie basse du terrain située à l'est du terrain dans la zone rouge du plan de prévention des risques inondation (PPRI) applicable au futur permis de construire. Mais la forte imperméabilisation du terrain dans sa partie la plus haute est susceptible de contribuer à l'aggravation de ce risque par ruissellement, qui n'est pas étudié.

**La MRAe recommande de démontrer que le projet d'urbanisation ne risque pas de contribuer à renforcer le ruissellement et les phénomènes d'inondation. Elle recommande aussi de prévoir un dispositif limitant l'imperméabilisation des sols et d'intégrer ces mesures dans le règlement du PLU ou dans les OAP.**

## 5.4 Prise en compte des nuisances et de la santé humaine

Afin d'éloigner la construction du risque inondation lié au débordement de la Durenque, le projet s'implante sur le côté opposé, le côté ouest, au plus près de la RD612, comme illustré dans l'OAP.

Concernant les nuisances sonores liées à la proximité de la RD612, le projet fait l'objet de mesures de réduction des incidences présentées dans la notice explicative :

- le règlement de la zone AUE impose un recul de 25 mètres minimum pour les constructions, en retrait de l'axe de la route ;
- les bâtiments seront préférentiellement construits à l'est de la zone, afin de les éloigner au maximum des nuisances sonores ; pour respecter l'OAP et la zone inondable, le côté « est » cité dans la notice est en fait situé dans la partie ouest du terrain (cf plan de masse) la plus proche de l'axe routier ;
- la végétalisation prévue sur le site (autour du site et sur les espaces de stationnement) contribuera à réduire le bruit ;
- les mesures notamment d'isolation phonique des bâtiments, d'orientation des jardins et espaces extérieurs seront prévues dans le projet de résidence.

L'implantation d'un projet de résidence dans une zone de bruit mérite néanmoins d'être analysée au regard de solutions alternative et non seulement traité par des mesures de réduction de l'enjeu à la parcelle.

Le risque pour la santé des résidents, salariés et visiteurs n'est pas évoqué malgré la proximité immédiate d'un axe routier très circulant, générateur de fortes émissions ponctuelles d'oxydes d'azote (NOx) et de particules fines. La MRAe rappelle que l'exposition à ce type de pollution de l'air contribue au développement de maladies chroniques et doit faire partie des enjeux environnementaux analysés, et déclinés en mesures ERC.

**La MRAe recommande de mieux prendre en compte l'exposition au bruit et à la pollution atmosphérique des futurs résidents et visiteurs, au vu de solutions alternatives à l'implantation, ou de mesures de réduction plus prescriptives.**