

DEPARTEMENT DU TARN

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme.
Commune de LAVAUUR

Maître d'Ouvrage : Commune de LAVAUUR

Enquête Publique

Définie par les articles L123-6, L123-13 et L 300-2 du code de l'urbanisme.

ARRETE MUNICIPAL du 25 septembre 2024

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - PREAMBULE

La commune de Lavaur a décidé de mettre en révision son document d'urbanisme (Soumise au règlement national d'urbanisme depuis la déclaration de caducité de son plan d'occupation des sols en mars 2017) par délibération en date du 24 juin 2004.

Plusieurs études se sont succédé à ce but, et ont abouti à l'élaboration de PLU qui s'est poursuivie jusqu'en 2019 (document arrêté). A l'aune des débats et des observations ressortis lors de l'enquête publique liée à cette élaboration, et malgré l'avis favorable du commissaire enquêteur, la commune de Lavaur n'a pas souhaité approuver en l'état ce projet de PLU et a jugé opportun d'en relancer l'élaboration complète afin de le consolider juridiquement et de l'adapter à l'évolution de la commune constatée depuis.

N'ayant pas été redélibérées, les modalités de concertation liées à la nouvelle élaboration de PLU sont identiques à la première élaboration avortée. Prévues pour début 2024, suite à divers retards et impréparations, l'enquête publique a pu être mise en place et s'est déroulée du 21 octobre au 22 novembre 2024.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, l'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Le rapport de présentation (*article R123-2 du Code de l'Urbanisme*) :

- 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
- 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
- 4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- 5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

PADD ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièces opposables du PLU (*Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme*)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles sont opposables et tout projet doit être compatible avec les principes énoncés.

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lavaur** définit les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les prochaines années. Il repose sur le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui fixe des objectifs en matière d'urbanisme, d'environnement, d'économie et de cadre de vie.

1. Objectifs généraux du PLU

- Assurer un **développement équilibré** entre urbanisation et préservation des espaces naturels.
- Réduire la consommation foncière et limiter l'étalement urbain.

- Dynamiser l'activité économique tout en soutenant l'agriculture et le tourisme.
- Répondre aux besoins en logements et équipements en veillant à la qualité du cadre de vie.
- Intégrer la **transition écologique et énergétique** dans les projets d'aménagement.

2. Trois axes stratégiques du PADD

Axe 1 : Dynamisation de l'économie locale

- Développer l'offre foncière pour les entreprises et commerces.
- Soutenir l'agriculture et favoriser les circuits courts.
- Promouvoir un **tourisme vert et culturel** pour valoriser le patrimoine.

Axe 2 : Un développement urbain maîtrisé et durable

- Organiser la croissance démographique avec une cible de **12 500 habitants d'ici 2033**.
- Favoriser la densification urbaine pour limiter l'étalement.
- Diversifier l'offre de logements et garantir 20 % de logements sociaux dans les nouvelles constructions.
- Renforcer les infrastructures et services publics.

Axe 3 : Transition écologique et énergétique

- Encourager les **mobilités douces** et alternatives à la voiture.
- Préserver les ressources naturelles (eau, sols, biodiversité).
- Réduire l'impact du changement climatique avec des aménagements adaptés (îlots de fraîcheur, gestion des risques).
- Favoriser le développement des **énergies renouvelables** et améliorer l'efficacité énergétique des logements.

3. Stratégie foncière et lutte contre l'étalement urbain

- Réduction de **50 % de la consommation foncière** par rapport à la décennie précédente.
- Mixité des espaces urbains avec 58 % des nouveaux logements intégrés en **densification**.
- Protection des espaces agricoles et naturels contre l'urbanisation.

Le PLU de Lavaur vise un **développement harmonieux et durable**, combinant attractivité économique, préservation du cadre de vie et respect de l'environnement. Il s'inscrit dans une logique de **modération de l'artificialisation des sols**, tout en anticipant les besoins de logement et d'infrastructures pour les habitants.

OAP. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le choix de la délimitation des secteurs d'OAP est établi en réponse à différents objectifs
 Inciter au renouvellement urbain de secteurs bâtis stratégiques
 Traduire des projets urbains intégrés à l'enveloppe urbaine
 Accompagner la structuration des artères/zones d'activités économiques et commerciales de la commune

Les schémas d'aménagement habitat

Afin de garantir un objectif démographique affiché tout en respectant un objectif de modération de la consommation d'espace, **des densités minimales sont imposées sur les OAP**. En fonction des typologies d'habitat qui est attendues, ces densités sont plus ou moins importantes.

Cohérence des OAP avec le PADD

Les choix des principes d'aménagement et de programmation énoncés par OAP, sont énoncés au regard des enjeux de chacun de ces sites et de leur cohérence avec les orientations générales du PADD.

Le projet de PLU de Lavour compte 9 OAP : HABITAT / MIXTE				
N°	Nom de l'OAP	Surface brute	Nombre de logements	Modalité d'urbanisation
1	Bois de Lavour (1)	2,88 ha	58 logements	Extension
2	Bois de Lavour (2)	2,88 ha	41 logements	Extension
3	Secteur Nord	3,54 ha	72 logements	Extension
4	Stade Rieux	1,91 ha	53 logements	Renouvellement urbain
5	La Gravette	1,63 ha	35 logements	Renouvellement urbain
6	Gare	1,72 ha	/	Renouvellement urbain
ECONOMIE				
7	Fontorbe	3,28 ha	/	Extension
8	Cauquillous	6,51 ha	/	Extension
9	Secteur économique sud	8,49 ha	/	Extension

REGLEMENT, pièces opposables du PLU (*Article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme*)

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs de développement durable, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II - CADRE JURIDIQUE

Cette procédure est soumise entre autres à la réglementation suivante :

Articles L123-1 et suivants du code de l'urbanisme qui définissent le contenu des plans locaux d'urbanisme et les procédures d'élaboration, de révision et de modification, notamment L. 151-2 qui définit le contenu du PLU;

Article R123-19 du code de l'urbanisme qui dispose que l'enquête publique à laquelle doivent être soumis les plans locaux d'urbanisme préalablement à leur élaboration, leur révision ou leur modification est celle prévue par les articles R123-7 à R123-23 du code de l'environnement ;

Articles R123-7. R123-23 du code de l'environnement pour ce qui concerne l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.

Avant d'être adopté définitivement par le conseil municipal, le code de l'urbanisme stipule :

- que le projet de document d'urbanisme doit être soumis à enquête publique ;
- qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête (art. L.153-21).

III DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le Commissaire enquêteur, Monsieur Jacques GAYRAUD, a été désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse le 17/11/23.

Le dossier à soumettre à enquête m'a été remis par voie dématérialisée le 05/06/2024, au cours d'une réunion avec le service Urbanisme de cette commune. Ce même jour, a été défini la période d'enquête et les dates de permanence. J'ai effectué une première visite de la commune.

À la suite de retards dans la mise en œuvre de cette enquête publique dues à divers événements locaux et à l'impréparation, ces dates ont été plusieurs fois modifiées et c'est le 25 septembre 2024, que le Maire de la commune de Lavour a pris un ARRETE MUNICIPAL prescrivant l'ouverture et les modalités de l'enquête publique.

Cette enquête a été prescrite pour une durée de 33 jours consécutifs, du **lundi 21 octobre 2024** au **vendredi 22 novembre 2024**. Le dossier et le registre d'enquête que j'ai paraphé sur toutes les pages, ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête les jours ouvrables aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.

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 de la commune de LAVAUR

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 les locaux du service urbanisme au 300 chemin d'en Roudil à LAVAUR. 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, via le registre numérique.

Cinq permanences ont permis aux personnes qui le souhaitaient de me rencontrer. Elles ont eu lieu les

- le lundi 21 octobre de 9h à 12h
- le mardi 29 octobre de 14h à 17h
- le mardi 5 novembre de 9h à 12h
- le mercredi 13 novembre de 9h à 12h
- le vendredi 22 novembre de 14h à 17h

Tous modes de participation confondus, c'est un total de **87** contributions qui ont été recueillies pendant l'enquête.

Les avis sur le projet de PLU se répartissent de la manière suivante :

- **53** contributions via le registre électronique ;
- **16** contributions sur registre papier ;
- **12** contributions par courrier ;
- **6** contributions envoyées par courriel

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

AVANTAGES

La commune de Lavour a décidé de mettre en révision son document d'urbanisme (Soumise au règlement national d'urbanisme depuis la déclaration de caducité de son plan d'occupation des sols en mars 2017) par délibération en date du 24 juin 2004.

Pour la commune de LAVAUR actuellement soumise au RNU, le PLU représente une opportunité notamment pour faciliter l'accueil de nouveaux habitants.

Le projet de PADD permet de poursuivre tout en le maîtrisant le développement de la commune. D'une part, il fixe des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. D'autre part, il permet d'accompagner l'économie locale en assurant une offre foncière adaptée. Il permet un développement de la population reprenant une hypothèse de développement dynamique observée sur la période 1999-2019. Les hypothèses retenues sont pour la période 2023-2033 : l'accueil d'environ 1 500 habitants et la construction de 616 logements, soit 62 logements neufs par an.

Le projet densifie les espaces disponibles au sein du tissu urbain en recourant à 6 orientations d'aménagement programmes, ce qui contribue à préserver les espaces agricoles.

Le projet favorise la pérennité de l'activité agricole, économie traditionnelle du territoire.

Il permet de restructurer l'offre commerciale, en permettant à une grande surface de se déplacer et d'améliorer les services aux habitants. (OAP FONTORBE)

Il permet un renforcement des zones d'activités existantes positionnées sur les artères principales (D630 et D112) avec les deux secteurs Cauquillous,(OAP Cauquillous) recentré autour du Groupe FABRE, industriel historique de la commune, et le secteur Sud avec la présence de nombreuses cellules commerciales (OAP secteur sud).

Le projet permet le développement du tourisme vert et culturel en confortant l'offre d'hébergement en permettant l'évolution des structures existantes et en développant une offre d'hébergement de qualité.

Il permet de réduire la vulnérabilité du territoire face au changement climatique en développant la nature en ville et en créant des îlots de fraîcheur grâce au renforcement de la végétalisation du tissu urbain.

Le projet de PLU respecte les prescriptions du SCOT en ce qui concerne les objectifs démographiques et en matière d'environnement.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une concertation avec les Personnes Publiques Associées qui ont donné leurs avis.

Les moyens de communication (publications, expositions, registre et réunion publique) mis en œuvre par la commune ont permis une large concertation et la prise en compte des observations du public.

INCONVENIENTS

La commune de LAVAUUR a rédigé son plan local d'urbanisme en fonction notamment de la Loi La loi "*Climat et résilience*" du 22 août 2021 dite loi ZAN.

La volonté de la commune de LAVAUUR d'appliquer le mieux possible le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) imposé par la loi a conduit la collectivité à instaurer le maximum de zones A, Ap ou N sur le territoire, parfois en inadéquation avec la réalité du terrain.

Pour rappel, l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme précise que sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Ceci entraîne une incompréhension du public, celui-ci arguant que leur terrain et leur maison n'a pas de vocation agricole. Ainsi des terrains en dent creuse dans un secteur pavillonnaire organisé, se voient rendus inconstructibles, et ne seront jamais exploités par un agriculteur, ni entretenus.

Certains secteurs pavillonnaires auraient pu être classés en UD, ou sous forme de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), tout en limitant leur surface, et créant ainsi des hameaux bien identifiés. Ils doivent pouvoir être corrigés pour permettre un développement harmonieux des zones habités, et l'entretien de certains terrains dont la valeur agricole est négligeable, ou inexploitable

Pour ces raisons, les demandes présentées par le public, et pour lesquelles j'ai donné un avis favorable, ne me semblent pas modifier sensiblement les objectifs du P.L.U en matière d'économie de l'espace.

Je recommande de trouver des solutions limitées pour endiguer ces situations.

ID Unique	Avis CE
@1	Ces terrains n'ont aucune valeur agricole et devrait être classé en zone UP sans grever la consommation de l'espace. FAVORABLE
@55	Ces terrains n'ont aucune valeur agricole et devrait faire l'objet d'une STECAL sans grever la consommation de l'espace. FAVORABLE
C71	<i>FAVORABLE, Ne grève pas la consommation de l'espace</i>
C72	<i>FAVORABLE, Ne grève pas la consommation de l'espace</i>
C89	<i>FAVORABLE, Cette parcelle pourrait être rendu constructible sur les parties en dent creuse</i>
E15	<i>FAVORABLE, Ne grève pas la consommation de l'espace</i>
R79	FAVORABLE

Les avis des Personnes Publiques Associées sont pertinents et doivent être suivis. L'absence de réponse à ces observations ne m'a pas permis d'analyser les positions de la commune de Lavaur .

Observations principales de la MRAe :

Points Positifs

- **Réduction de la consommation d'espaces** : engagement à limiter l'artificialisation des sols.
- **Développement urbain recentré** : les extensions sont globalement prévues dans la continuité de la trame urbaine.
- **Prise en compte de la transition écologique** : volonté de limiter les émissions de gaz à effet de serre et de promouvoir les énergies renouvelables.

3. Critiques et Recommandations

- **Évaluation environnementale incomplète** : manque d'analyse détaillée sur la biodiversité, les zones humides et les risques naturels.
- **Justifications insuffisantes** : les besoins en logements et zones économiques ne sont pas assez démontrés.
- **Problèmes d'artificialisation** : la consommation d'espace annoncée (35,7 ha) est sous-estimée et pourrait dépasser 54 ha.
- **Impact sur les milieux naturels** : certaines extensions urbaines risquent d'affecter la biodiversité et le site Natura 2000.
- **Gestion des risques à améliorer** : absence d'analyse détaillée sur les risques d'inondation et d'incendie.
- **Manque de mesures concrètes pour réduire les émissions de GES** : absence de plan structuré pour favoriser la mobilité douce et réduire l'empreinte carbone.

4. Conclusion

L'avis de la MRAe n'est ni favorable ni défavorable, mais met en évidence des lacunes majeures dans l'évaluation environnementale et la justification des choix d'urbanisation. Elle recommande une révision approfondie du PLU pour mieux intégrer les enjeux écologiques et territoriaux.

LES SERVICES DE L'ETAT ANALYSENT LES PRINCIPAUX AXES DU PLU

Maîtrise de l'urbanisation et consommation des espaces

Le PLU prévoit un développement urbain principalement dans les zones déjà urbanisées pour limiter le mitage des espaces naturels et agricoles.

Il affiche une réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une planification de 28,86 ha en extension contre 66,59 ha consommés lors de la décennie précédente.

Cependant, certaines extensions urbaines restent incompatibles avec ces objectifs et nécessitent des ajustements.

Densification et résorption de la vacance

Le potentiel de densification identifié dans les zones urbaines est estimé à 17,8 ha, permettant d'accueillir 356 logements

La lutte contre la vacance est un enjeu majeur (taux de 10 % en 2019), avec un objectif de réduction à 6 %.

Préservation des espaces naturels et agricoles

Certaines zones prévues pour le développement économique (ex. Cauquillous) impactent des terres agricoles et naturelles et doivent être reclassées en zone agricole.

La protection des continuités écologiques est renforcée, mais le secteur Nbe Déchetterie nécessite la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée.

Gestion des risques naturels

Le document doit mieux intégrer les trames inondables du PPRI Agout Aval et renforcer les dispositifs de prévention incendie.

Les services de l'État formulent plusieurs observations et réserves, notamment :

- **Justifications insuffisantes** : certaines décisions nécessitent des explications plus détaillées, notamment sur les taux de rétention foncière et la consommation des espaces.
- **Réajustements nécessaires** : des zones doivent être reclassées pour respecter les objectifs de réduction de l'artificialisation.
- **Compléments à apporter** : inclusion de données sur les risques, précisions sur la densité et la mixité sociale, meilleure lisibilité des documents graphiques.

En conclusion les services de l'Etat jugent Le PLU de Lavour globalement satisfaisant et cohérent avec les orientations du SCoT et du SRADDET, mais nécessite des ajustements pour garantir sa conformité avec les objectifs de sobriété foncière, de protection environnementale et de développement urbain maîtrisé.

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DU TARN

Apporte les précisions suivantes :

Pour les routes départementales de 1ère catégorie sans statut routes à grande circulation (hors cas « Amendement Dupont »), le recul par rapport à l'axe de la route doit être de 35 m minimum et pour celles de 2ème et 3ème catégorie (autres RD), ce recul doit être de 15 m à porter à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Dans la partie en agglomération :

la zone OAP n°7 Fontorbe devra être desservie par le giratoire existant sur la RD87.

la zone OAP n°9 Mazasses en bordure de la RD 112, l'aménagement de la zone prévoit la création d'un carrefour. Le plan de circulation de la zone devra intégrer la gestion des carrefours existants sur la RD112.

LA COMMUNAUTE DES COMMUNES TARN AGOUT

Donne un avis favorable, avec les observations suivantes :

Le descriptif des compétences de la Communauté communautaire TARN AGOUT doit être actualisé pour tenir compte des évolutions des dernières années.

La date d'approbation du SCoT doit être corrigée.

Le dossier ne comporte pas le tableau récapitulatif des prescriptions et recommandations du SCoT P. du Vaurais et les justifications issues du projet de PLU arrêté pour étudier sa compatibilité.

Le règlement interdit les installations solaires et photovoltaïque en zone UA, ce qui va à l'encontre du Grenelle 2 et de l'instruction ministérielle du 13 janvier 2023 qui vise à contribuer au développement de l'énergie photovoltaïque en garantissant la préservation du patrimoine.

L'absence de STECAL pour l'aire d'accueil des gens du voyage et la définition des dispositions réglementaires correspondantes permettant les constructions, installations nécessaires à son bon fonctionnement.

Les OAP doivent afficher une programmation de logements sociaux. Or, il n'y a pas de traduction de la disposition réglementaire de la zone UD, UR pour les 2 OAP concernés (secteurs La Gravette et La Gare)

Les OAP sont très généralistes, ne permettent pas d'identifier les formes urbaines projetées sur les certes concernés, en extension et en renouvellement.

LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU TARN

donne un avis favorable sous les réserves et observations suivantes :

Souhaite que le potentiel de logements soit optimisé en se basant sur des seuils haute densité (un seuil supérieur à 20 logements par hectare est nécessaire au sein de l'enveloppe urbaine) et un encourageant la libération des terrains afin de limiter la construction d'espace en extension urbaine.

Pour l'axe 1 du PADD, demande que les projets visés et le dimensionnement des secteurs dédiés au développement économique soit présenté et argumenté.

Pour l'axe 2 la prévision de croissance, socle des besoins estimés en logement semble ambitieuse.

Dans le cadre de la modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier, la réduction des espaces à urbaniser pourrait être supérieur et conforme aux attendus de la loi en encourageant la mobilisation du foncier et du bâti vacant dans l'enveloppe urbaine et en augmentant la densité prévue de logements dans cette enveloppe urbaine.

Concernant les plans de zonage, demande que la ZAU au pignet, pour environ 10 hectares, soit exclu du zonage 2AU et reste en zone A, d'autant que ce zonage n'est pas comptabilisé dans la consommation foncière et que les prévisions de croissance démographique sont ambitieuses.

Demande que le phasage de l'ouverture des zones UE 1AUE au Cauquillous et aux Mazasses soit mise en place afin d'optimiser dans le temps l'utilisation du foncier agricole.

Concernant le règlement écrit de la zone A, et notamment l'identification de haies au titre de l'article L 151 23 du code de l'urbanisme, demande dans un souci de clarté et d'harmonisation, que ce soit les règles fixées dans le cadre de la conditionnalité des aides PAC qui s'applique et que cela soit clairement énoncé dans le règlement du PLU.

Concernant les bâtiments agricoles identifiés pour changement de destination. Il est primordial que le PLU désigne précisément les bâtiments concernés.

Après avoir analysé ces avantages et inconvénients

Je constate que :

- L'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur,
- Le dossier est complet
- La publicité réglementaire a bien été effectuée, ainsi que l'affichage sur toute la commune.
- La commune de LAVAUUR a tout mis en œuvre pour informer la population en ayant mis en place une large concertation et en mettant à disposition du public tout le dossier sur son site internet.
- Les contraintes et les enjeux ont été minutieusement analysés par la commune de LAVAUUR
- Les personnes publiques associées ont fait connaître leurs observations, mais la collectivité n'a pas souhaité produire des mémoires en réponse.

Je considère que :

Les avis des personnes publiques associées sont pertinentes. L'absence de réponse de la commune de LAVAUUR à ces observations ne m'a pas permis d'analyser les positions de la commune vis-à-vis de ces observations. La prise en compte des observations des Personnes Publiques Associées et de la MRAe, qui portent essentiellement sur des améliorations à apporter au projet, devra être précédée d'échanges avec ces dernières et fera l'objet d'une **recommandation**.

L'enquête m'a permis de constater que l'attraction de la commune de LAVAUUR en matière d'habitat est la possibilité de construire sur des terrains bénéficiant d'une vue et d'un ensoleillement optimal. De nombreux terrains sont rendus à l'agriculture, alors qu'ils ne seront jamais exploités. Cependant il y a lieu de conjuguer habitat et agriculture, en préservant les terrains agricoles exploités, ainsi que les sièges d'exploitations en zone A qui ne sont pas clairement identifiés.

L'objectif Zéro Artificialisation Nette vise à constater à l'échéance 2031 une diminution de 50% de la consommation nette d'ENAF par rapport à la période décennale antérieure. Le classement ou le non-classement en A et N de parcelles portant des habitations est sans effet sur l'appréciation de la consommation effective d'ENAF.

Ceci explique que les principales observations portent sur les demandes de changement de zonage. Si la majorité ne me semblent pas recevables, certaines ont fait l'objet d'un avis favorable de ma part, avis favorable justifié par le peu d'impact sur l'artificialisation des sols, et de la situation à la périphérie des zones urbaines. Ceci fera l'objet d'une **recommandation**

Les continuités écologiques de la trame verte et bleue ont été prises en compte dans le dossier, telles que figurant au SCoT. Il est à noter la volonté de la commune non seulement de maintenir mais également de restaurer ces continuités écologiques, même si l'extension de la zone A et N à de nombreux lieux habités interpelle les habitants concernés.

De nombreuses observations portent sur les circulations douces et l'existence de pistes cyclables. Bien que le PADD en face mention, notamment en prévoyant d'intégrer les mobilités

douces dans l'aménagement des zones d'activités pour assurer une desserte interne et une connexion avec les espaces urbains à proximité, et d'aménager les principaux circuits en cohérence avec les différents modes de déplacements : piétons, automobiles, camping-cars, etc., et valoriser les itinéraires existants (cycles, équestres et pédestres), aucune application n'en est faite dans le PLU. Ceci fera l'objet d'une **recommandation**.

Le règlement graphique manque de lisibilité et devrait être amélioré. Des compléments doivent être apportés aux documents opposables que sont le règlement écrit d'une part et le règlement graphique d'autre part, le tout allant dans le sens d'une meilleure lisibilité. Les libellés des zonages et emplacements réservés sont peu lisibles (inscriptions trop petites) sur les planches graphiques. D'autre part, les numéros de parcelles, lieux-dits, sont absents. La trame PPRI Agout Aval n'apparaît pas dans le règlement graphique. **Ceci fera l'objet d'une réserve**

L'OAP de FONTORBE, destinée à permettre l'implantation d'une grande surface identifiée comme étant INTERMARCHE, a suscité quelques oppositions. Le choix de la commune de rendre possible cette implantation au détriment de terrains agricoles est justifié par la vétusté des locaux actuels. Cependant l'implantation de cette grande surface dépend d'autres réglementations indépendantes du PLU.

Le renforcement des zones d'activités existantes positionnées sur les artères principales (D630 et D112) avec les deux secteurs Cauquillous, (OAP Cauquillous) sera réalisé au détriment de terrains agricoles

La commune de LAVAUUR a fait le choix de limiter l'extension de la ville de Lavour au-delà des franges urbaines existantes tout en privilégiant les zones à activité économique, ce qui démontre son souci de préserver ses pôles économiques que sont :

Un secteur industriel et tertiaire de qualité dominé par les entreprises du groupe Pierre Fabre,

Un secteur agricole et agro-alimentaire très développé : coopératives céréalières et fruitières, producteurs de semence et d'engrais,

Un secteur commerce, artisanat et services actif, et des établissements d'accueil hospitalier et connexes.

Le projet élaboré par la commune de LAVAUUR est un vrai PLU en ce qu'il n'est pas constitué d'une simple juxtaposition des documents d'urbanisme préexistants et qu'il propose une vision du développement de son territoire.

En tenant compte de toutes les observations citées précédemment, le projet de PLU de la commune de LAVAUUR doit pouvoir être amélioré, sans que cela ne porte atteinte à l'économie générale du projet.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence de tout ce qui précède,

Après étude et analyse du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public,

Après avoir tenu 5 permanences en mairie de LAVAUUR.

Après avoir effectué une visite de la commune

Après avoir constaté que tout a été mis en œuvre par la commune de LAVAUUR pour informer la population sur le dossier,

Après avoir constaté que 89 observations portant sur l'objet de l'enquête ont été émises par le public.

Après avoir constaté que les personnes ayant déposé des observations au cours de l'enquête publique ont obtenu des réponses de la part de la commune ne remettant pas en cause le projet de PLU.

Après avoir pris connaissance des avis des Personnes publiques associées
Après avoir analysé les avantages et les inconvénients.
Après avoir constaté aucune irrégularité dans l'organisation et pendant le déroulement de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur considère, en toute indépendance et impartialité, que le projet soumis à l'enquête peut être approuvé et émet un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de LAVAUUR assortie des recommandations suivantes :

Prendre en compte les demandes du public assorties d'un avis favorable de ma part.

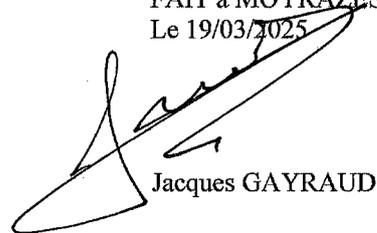
Intégrer dans le PLU un plan de mobilité douce.

La prise en compte des observations émises par les personnes publiques associées, ainsi que la MRAe, qui portent essentiellement sur des améliorations à apporter au projet, devra être précédée d'échanges avec ces derniers. On veillera à les adapter pour les mettre en adéquation avec les demandes du public pour lesquelles j'ai donné un avis favorable.

Et la réserve suivante :

Le règlement graphique devra rendre lisible les libellés des zonages et emplacements réservés sur les planches graphiques. D'autre part, les numéros de parcelles, lieux-dits, devront y figurer et les couleurs des diverses zones devront permettre de clairement les identifier. La trame PPRI Agout Aval devra apparaître dans le règlement graphique,

FAIT à MOYRAZES
Le 19/03/2025



Jacques GAYRAUD