

Département de la Haute-Garonne

ENQUETE PUBLIQUE
sur la Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de LAVERNOSE-LACASSE



Enquête réalisée du 21 avril au 23 mai 2023

RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dossier d'enquête publique N° E23000036/31

Commissaire enquêteur : Christian BARTHOLOMOT
désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse le 9 mars 2023

Table des matières

RAPPORT

1.	GENERALITES.....	6
1.1	Cadre général du projet	6
1.2	Cadre juridique.....	7
1.3	Diagnostic et enjeux.....	8
1.3.1	Synthèse de l'analyse territoriale :	8
1.3.2	Enjeux du projet de PLU :.....	8
1.4	Nature et caractéristiques du projet selon le PADD	9
1.5	Evaluation environnementale :.....	10
1.6	Eléments de synthèse du PLU :	11
1.7	Présentation des OAP et des opérations d'extension.....	12
1.8	Prise en compte des documents supérieurs	15
1.8.1	Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine .	15
1.8.2	Programme Local de l'Habitat du Murétain Agglo	16
1.8.3	Schéma Régional de Cohérence Ecologique.....	16
1.8.4	Risque d'inondation	16
1.8.5	Plan de mobilité	17
1.9	Composition du dossier d'enquête	17
1.10	Qualité du dossier d'enquête.....	18
2.	ORGANISATION DE L'ENQUETE	18
2.1	Désignation.....	18
2.2	Réunions et visite préalables	18
2.3	Arrêté d'ouverture d'enquête.....	19
2.4	Information du public.....	19
2.5	Accessibilité du dossier	19
3.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	19
3.1	Bilan des permanences	19
3.2	Bilan des consultations du registre électronique.....	19
3.3	Bilan des observations du public.....	20
3.4	Climat de l'enquête et clôture	20
4.	SYNTHESE DES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA	21
5.	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES AUX QUESTIONS DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	23
5.1	Observations sur le zonage :	24
5.2	Observations sur les OAP :	36
5.3	Observations diverses :	42
6.	CONCLUSION DE LA PARTIE RAPPORT	50

1.	CONCLUSIONS GENERALES	52
1.1	Objet du projet	52
1.2	Organisation et déroulement de l'enquête	52
1.3	Documents mis à disposition du public	53
1.4	Observations du public et questions du Procès-verbal de synthèse	53
1.5	Points de discussion	53
2.	ANALYSE GLOBALE DU PROJET	62
2.1	Points forts du projet	62
2.2	Points faibles du projet	62
2.3	Bilan de synthèse	63
3.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	63
3.	ANNEXES	66
3.1	Arrêté de désignation du commissaire enquêteur	66
3.2	Avis d'enquête publique	67
3.3	Tableau récapitulatif des observations	68
3.4	Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique avec réponses de la mairie de Lavernose-Lacasse	69

AVERTISSEMENT

Afin d'éviter toute dissociation dommageable à la compréhension générale, le Rapport, les Conclusions et les Annexes sont rassemblés mais séparables en cas de besoin.

Département de la Haute-Garonne

ENQUETE PUBLIQUE
sur la Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de LAVERNOSE-LACASSE



Enquête réalisée du 21 avril au 23 mai 2023

PREMIERE PARTIE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Dossier d'enquête publique N° E23000036/31

Commissaire enquêteur : Christian BARTHOLOMOT
désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse le 9 mars 2023

1. GENERALITES

1.1 Cadre général du projet

La commune de Lavernose-Lacasse se situe dans la plaine de la Garonne à 10 km au sud-ouest de Muret, à 28 km au sud-ouest de Toulouse ; membre de la communauté d'agglomération "Murétain Agglo", elle fait partie de la troisième couronne de l'agglomération toulousaine. Elle se trouve à proximité de l'autoroute A64 et de la voie ferrée Toulouse-Bayonne.

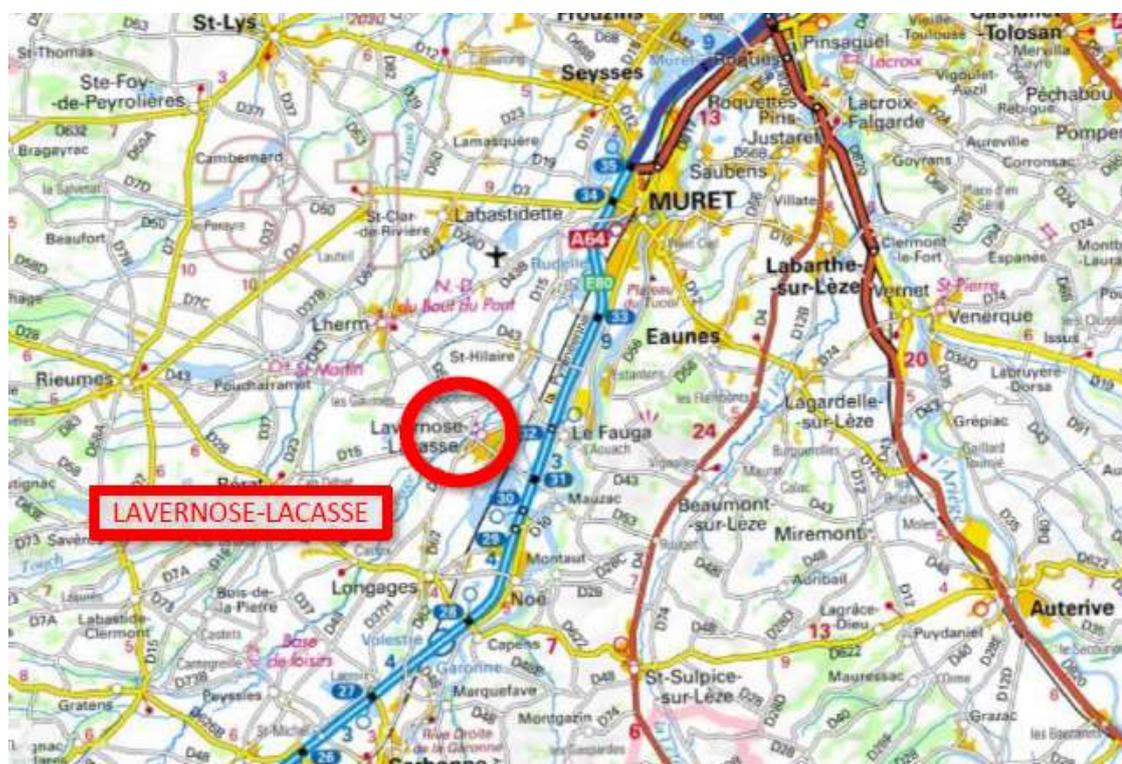
D'une superficie de 1783 hectares, au relief peu marqué, la commune est traversée par la Louge, affluent de la Garonne prenant sa source au plateau de Lannemezan, sujette à des débordements.

Son territoire peu boisé, traditionnellement agricole, est caractérisé par des terrains fertiles bénéficiant d'une irrigation aisée cultivés dans le cadre de grandes exploitations et une zone basse exploitée en gravières depuis des décennies. Certaines gravières sont en pleine activité, les plus anciennes ont été converties en lacs d'agrément entourés d'espaces arborés et d'autres ont été remblayées et servent d'assise à des parcs photovoltaïques.

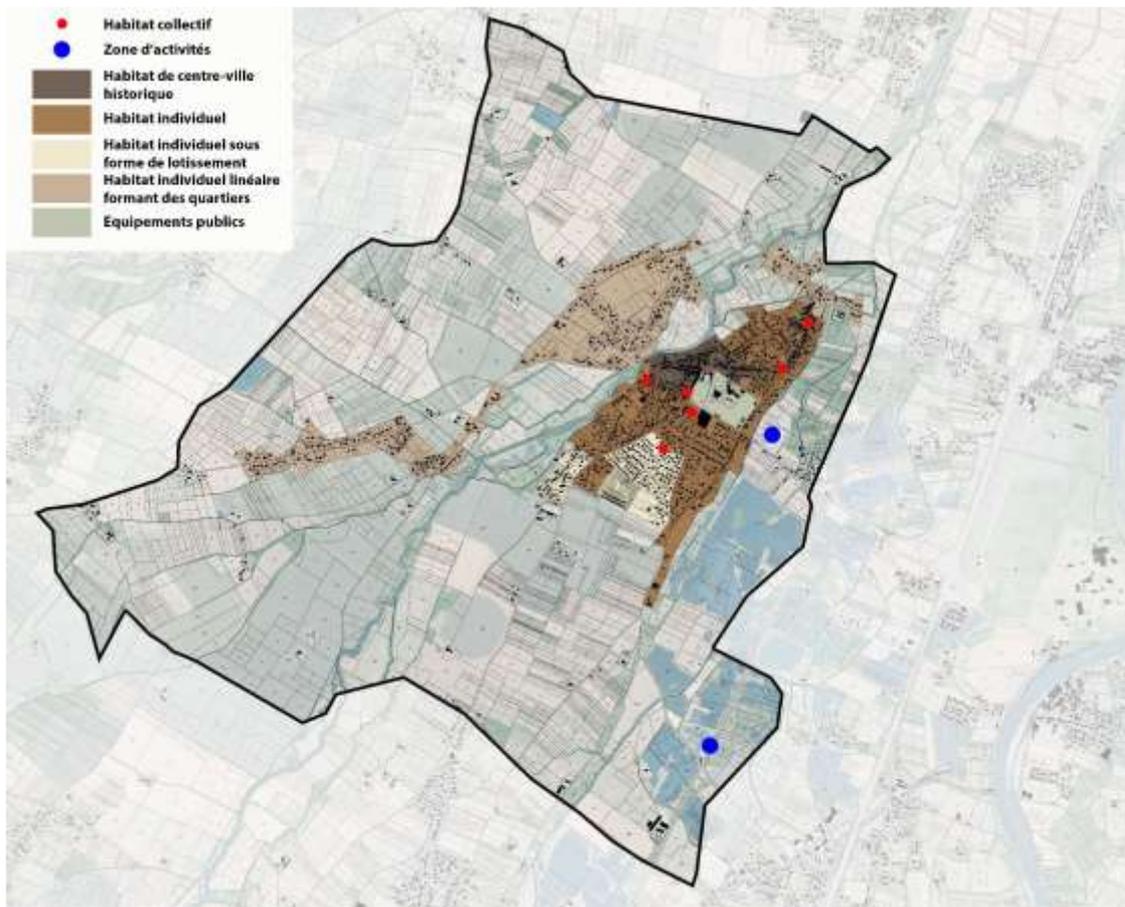
La commune comptait 3394 habitants en 2020, en fort développement depuis la fin des années 1980 (1517 habitants en 1990 et 2462 habitants en 2006) dans le cadre du phénomène de périurbanisation de l'agglomération toulousaine. Son habitat essentiellement individuel s'est développé à l'extérieur du village le long des voies de communication ; les logements collectifs sont apparus progressivement depuis les années 1990.

42 % des actifs ayant un emploi vont travailler à Toulouse ou Blagnac, 22% à Muret ou Portet-sur-Garonne, toutefois 29% ont leur lieu de travail sur la commune.

La commune compte des commerces de proximité, un supermarché, des services de santé très présents, des artisans et de nombreux équipements publics.



Carte des zones urbanisées



1.2 Cadre juridique

Cette enquête a été réalisée dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153-19 et R153-8, ainsi que du Code de l'Environnement (articles L123 et R123).

La commune de Lavernose-Lacasse s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 août 2010.

Une révision allégée a été adoptée le 28 avril 2014 et trois modifications ont eu lieu en date du 20 février 2012, 28 avril 2014 et 8 octobre 2018.

La révision générale du PLU a été prescrite le 7 septembre 2020 et le projet a été arrêté par le Conseil Municipal du 17 octobre 2022 qui a également tiré le bilan de la concertation mise en œuvre pendant toute la durée d'établissement du projet.

Après examen au cas par cas, la Mission régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie (MRAE) a prescrit le 24 juin 2022 une évaluation environnementale en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme afin de :

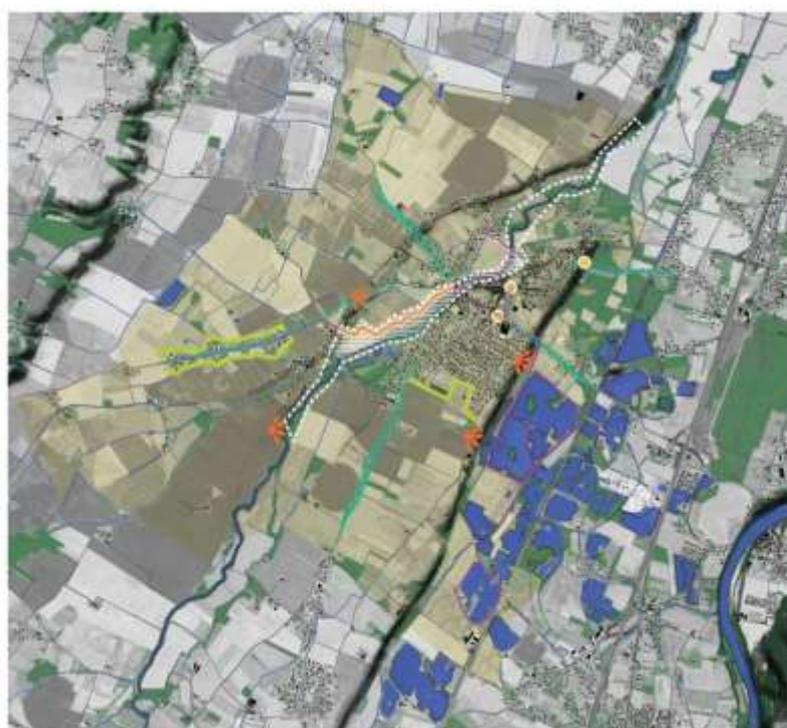
- compléter l'analyse des sensibilités environnementales du territoire communal,
- justifier les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables et de la prise en compte des enjeux environnementaux,
- évaluer précisément les impacts du projet de PLU, en particulier sur la biodiversité et les fonctionnalités écologiques, la ressource en eau, le risque inondation, la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre,
- et proposer des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des incidences du futur document sur la santé et l'environnement.

1.3 Diagnostic et enjeux

1.3.1 Synthèse de l'analyse territoriale :

- Une entité paysagère marquée par un plateau urbain et une plaine de gravières
- Un territoire façonné par l'eau
- Un centre-ville préservé du trafic malgré la proximité avec l'autoroute et la métropole Toulousaine
- Une urbanisation regroupée autour du centre-ville historique et quelques hameaux épars
- Un secteur agricole important fragilisé par le développement des hameaux urbains
- Un espace agricole favorisant des vues attractives sur le territoire
- Des franges urbaines composées de quartiers enclavés et peu contextualisés avec des limites urbaines à requalifier
- Des espaces publics centralisés au niveau du centre-ville et organisés le long des voies structurantes
- Des espaces verts de qualité proposant de véritables lieux de rencontre et créant un poumon vert en cœur de ville
- Des entrées de ville marquées par des ronds-points
- De nombreux milieux naturels de qualité, principalement impulsés par la Louge, et proposant des chemins de promenade
- Un risque inondation présent sur le secteur de la Louge limitant l'urbanisation au Nord de la commune

1.3.2 Enjeux du projet de PLU :



Les enjeux :

- Travailler sur les franges urbaines des nouveaux quartiers en limite d'espaces agricoles
- Mettre en valeur les berges de la Louge et ses abords (voie romaine) en proposant un parti-pris paysager le long de ce corridor écologique
- Proposer une carte des sentiers de randonnée à l'échelle de la commune et une signalétique vers ces lieux attractifs (lacs / sentiers / parcs)

- Préserver un paysage ouvert sur la plaine
 - o Identifier les points de vue à préserver sur le bourg
 - o Assurer une meilleure cohabitation entre espaces bâtis diffus et activités agricoles
 - o Conserver des ruptures dans le tissu urbain
- Lutter contre la banalisation et la sectorisation des projets urbains par l'intégration d'une trame viaire hiérarchisée
 - o Définir des typologies de voies
 - o Favoriser la biodiversité dans les espaces liés à l'eau
 - o Développer des espaces verts conviviaux
- Mettre en valeur les entrées de ville majeures à travers des séquences paysagères plantées, sécurisées et bâties, et en les scénarisant suivant un projet urbain et paysager
- Proposer une véritable entrée du bourg historique et rompre avec l'esprit routier de l'aménagement urbain
- Prendre en compte les risques naturels

1.4 Nature et caractéristiques du projet selon le PADD

Les évolutions envisagées dans le cadre de cette procédure de révision du PLU s'articulent autour de **3 principes** énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- La protection de l'environnement et du cadre de vie
- L'équité et la cohésion sociale
- L'efficacité économique

Ces trois principes sont déclinés au travers de **4 Axes** déclinés en **11 Orientations** :

- **AXE 1** : Préserver l'environnement et l'agriculture
 - Limiter la consommation des terres agricoles
 - Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles présentant des intérêts écologiques, paysagers et économiques

L'objectif est de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune qui contribuent à offrir un cadre de vie agréable pour les habitants.

Classement en zone N des boisements et zones humides, notamment les bords de Louge, identification des boisements, haies et ripisylves en Espaces Boisés Classés ou secteurs à protéger, identification des corridors écologiques en secteurs à protéger, traitement des franges urbaines dans les OAP d'extension.

- **AXE 2** : Assurer un développement maîtrisé de la commune
 - Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée
 - Permettre un développement économique structuré
 - Conforter et compléter les équipements existants

La commune a prévu une politique d'urbanisation fondée principalement sur des opérations de densification et de renouvellement urbain, deux opérations seulement sont prévues en extension du tissu urbanisé. Cela conduira à atteindre 3800 habitants en 2030 suivant une croissance maîtrisée par rapport aux dernières années.

Réduction sévère des zones U et AU par rapport au PLU actuel, suppression des zones 2AU au niveau des hameaux épars, ouverture d'une zone AU en périphérie du centre-ville, définition de règles encourageant la densification en zone U, OAP permettant d'assurer un développement harmonieux sur les plans paysagers, environnementaux et urbains, soutien aux zones d'activités (commerces et gravières).

De 2009 à 2021, 42,4 ha d'espaces naturels ont été artificialisés et 34 logements construits par an en moyenne.

Sur les 10 prochaines années il est prévu d'artificialiser 17,7 ha : 13,3 ha en extension et 4,4 ha en densification (dents creuses et divisions parcellaires), soit une réduction d'environ 50 % correspondant aux objectifs de la directive "ZAN.

Les surfaces ouvertes à une urbanisation en extension ont été fortement réduites : 10,8 ha dans ce projet contre 88,4 ha au PLU de 2010 en raison de reclassements en zone A ou N. La production sera limitée à 330 nouveaux logements sur la période du PLU en conservant le rythme historique : 174 logements en extension et 156 en densification, soit une moyenne de 33 nouveaux logements par an avec l'objectif d'atteindre 20 % de logements sociaux en 2032 contre 15,8 % en 2022.

- **AXE 3** : Organiser un espace de vie solidaire et proposer un cadre de vie qualitatif
 - Mener une politique de l'habitat en adéquation avec les publics visés
 - Promouvoir des modes d'habiter responsables
 - Améliorer le cadre de vie
 - Valoriser le patrimoine bâti traditionnel

Orientations fondées sur l'idée que le cadre de vie influe sur le comportement des résidents, leur propension à se sédentariser sur le territoire, à s'approprier l'espace public et permet de créer des dynamiques communales.

Il est prévu notamment de diversifier l'offre de logements (dont les logements sociaux), d'encourager les installations domestiques d'énergie renouvelable, de renforcer la polarité du centre-ville, d'identifier et les éléments remarquables du patrimoine pour les protéger.

Le règlement prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans toutes les zones et l'intégration de dispositifs de stockage et de récupération des eaux de toiture.

Les OAP imposent de traiter les franges urbaines avec des plantations afin d'assurer une transition avec les espaces agricoles.

- **AXE 4** : Offrir un cadre de vie fonctionnel
 - Développer des modes de transport doux
 - Organiser le réseau viaire

Il s'agit de maîtriser les flux automobiles, d'inciter à leur réduction par l'usage des transports collectifs pour les déplacements extracommunaux, à leur report vers des modes doux pour les déplacements intracommunaux et d'autre part de sécuriser les abords des routes et de prévoir des équipements dédiés aux modes doux, notamment le vélo.

1.5 Evaluation environnementale :

Le diagnostic territorial ayant été présenté avec son analyse et ses enjeux, je ne reviendrai pas dessus et je ne présenterai que le résumé des mesures d'évitement, réduction et compensation.

Mesures d'évitement :

Le PLU de Lavernose-Lacasse réduit les zones ouvertes à l'urbanisation par rapport au PLU en vigueur (zones U, AU ou 2AU reclassées en zones Agricoles ou Naturelles). Un effort est également fait sur la densification de l'urbanisation existante, ce qui permet de réduire le besoin en extension à 10,4 ha (9,4 ha devraient être urbanisés en densification – urbanisation de dents creuses). Le choix a également été fait d'augmenter la densité de logements/ha pour atteindre une densité brute de 17 lgts/ha, ce qui contribue aussi à réduire les besoins de consommation foncière.

Ces choix permettent d'éviter à l'échelle de la commune la consommation de 37,5 ha d'espaces naturels et agricoles.

Mesures de réduction

Les principales mesures de réduction mises en place dans le cadre de la révision du PLU correspondent d'une part à la densification des espaces urbanisés existants, et d'autre part à la mise en place de principes d'aménagement vertueux d'un point de vue environnemental dans les futurs projets.

Le règlement du PLU propose également des règles d'occupation du sol qui permettent de prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire.

Mesures de compensation

Les principales incidences résiduelles identifiées relèvent de l'accueil de nouveaux habitants : elles restent mineures à l'échelle de la commune et ne justifient pas la mise en œuvre de mesures de compensation spécifiques.

1.6 Éléments de synthèse du PLU :

Le projet est basé sur un scénario de croissance démographique de 1,4 % par an. Ce scénario est inférieur aux tendances passées (croissance annuelle 2,6 % entre 2013 et 2019) et vise l'accueil d'environ 522 habitants supplémentaires entre 2022 et 2032, ce qui porterait la population à environ 4 000 habitants à l'horizon 2033.

Pour l'habitat, la surface consommée entre 2022 et 2032 sera de 10,4 ha en extension et de 9,4 ha en densification des zones urbaines existantes.

Les 330 logements à créer seront répartis de la manière suivante :

- 156 logements dans l'enveloppe urbaine :
 - 60 logements en urbanisation des dents creuses
 - 96 logements en densification par divisions parcellaires et en renouvellement urbain
- 174 logements en extension urbaine :
 - 23 logements en zone AU
 - 43 logements en zone UC
 - 108 logements en zone AUO

La consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est estimée à 17,7 ha (dont 13 ha pour l'habitat) sur la décennie 2021-2031, mais 37,5 ha ont été fermés à l'urbanisation dans ce projet de révision par rapport au PLU en vigueur.

Il est prévu 3 OAP dont une OAP thématique "Trame verte et bleue"

Emplacements réservés : au nombre de 13, ils sont presque tous situés le long d'axes routiers ou de chemins existants. Ils couvrent des emprises de faible largeur par rapport à l'axe des voies concernées et ont tous pour objectif d'améliorer le cadre de vie sur la commune.

6 éléments du patrimoine à protéger ou mettre en valeur

2 changements de destination pour d'anciens bâtiments agricoles isolés en vue de leur habitation

1.7 Présentation des OAP et des opérations d'extension

- OAP Les Vignasses

Cette OAP en entrée de l'agglomération prévoit 23 logements dont 4 logements sociaux sur un terrain de 1,4 ha (parcelles de 350 à 500 m²) et un aménagement pour sécuriser le carrefour avec le chemin de Gascogne et la route de St Hilaire.



• OAP Créboty – La Pointe

Cette OAP a pour objectif de planifier la densification de l'urbanisation dans le secteur déjà urbanisé de Créboty et La Pointe, pour atteindre une densité d'environ 20 logements/ha (parcelles de 500 m² minimum). Le projet prévoit également d'améliorer le traitement des franges urbaines et de renforcer le maillage de cheminements doux, notamment pour connecter le secteur de Créboty à celui de La Pointe et rejoindre le chemin piétonnier le long de la Louge.

Ce secteur est principalement occupé par de l'urbanisation sous forme de maisons individuelles sur des terrains plus ou moins grands, avec des accès directs ou groupés. Il s'agit d'une urbanisation le long d'axes routiers, typique de ce qui s'est beaucoup pratiqué ces dernières années.

Les parcelles concernées étaient classées en zone UC dans le PLU en vigueur ; les zones d'extension étaient classées en 2AU. Toute la zone est classée en UC dans le zonage révisé, à l'exception d'une zone 2AU de 0,26 ha qui a été reclassée en zone naturelle car partiellement boisée et de la partie située la plus à l'Ouest.

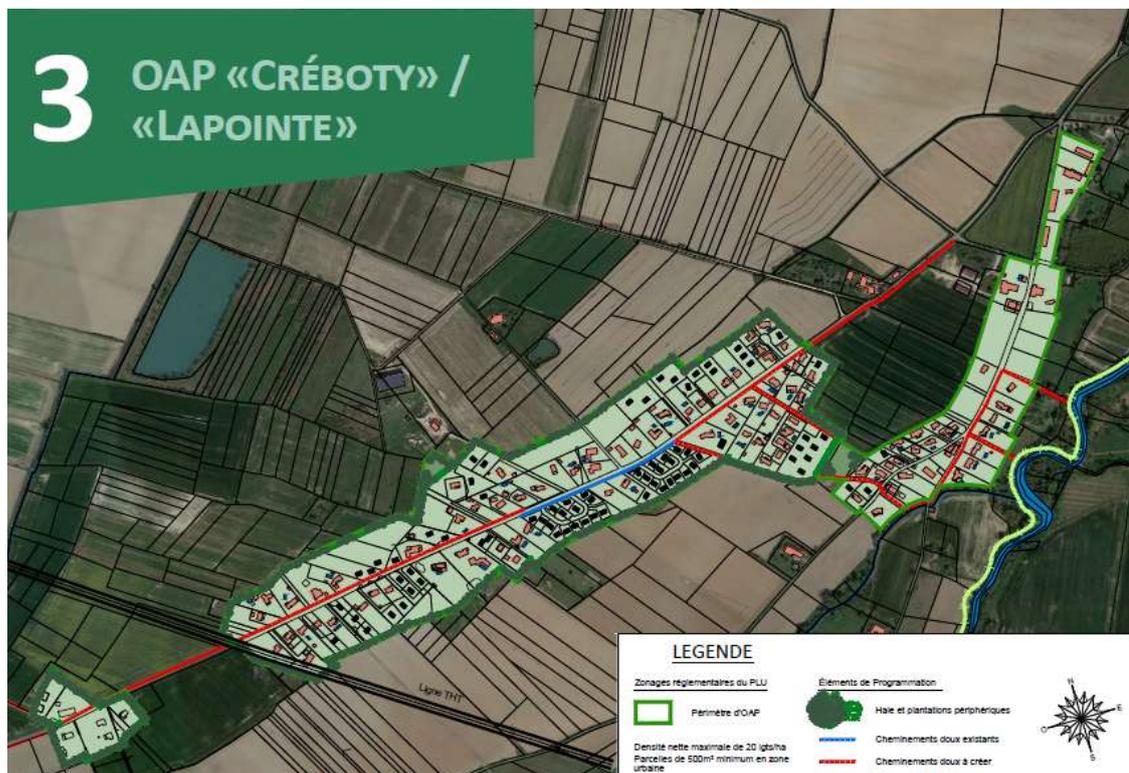
Les terrains encore libres (environ 3 ha) correspondent à des parties de parcelles agricoles, la plupart encore exploitées.

La densité maximale prévue est de 20 logts/ha avec un minimum de 500 m² par parcelle.

Je n'ai pas trouvé les éléments descriptifs spécifiques à cette OAP dans le dossier, mais il est indiqué pour la zone UC les prévisions suivantes :

Environ 12 logements sur 0,75 ha de terrains libres en "dents creuses", 41 logements en densification sur 2,5 ha de terrain déjà bâti et 43 logements sur 2,5 ha en extension soit un total de 96 logements sur 5,75 ha (moyenne brute d'environ 600 m² par logement) qui seront essentiellement réalisés au sein de l'OAP.

La description de cette OAP dans le dossier de PLU (pièce 4) est très insuffisante et elle devra être sérieusement complétée.



- OAP "Trame verte et bleue"

Il s'agit d'une OAP thématique destinée à préserver et renforcer les corridors écologiques identifiés au SCOT :



La description de cette OAP devra également être renforcée dans la présentation des OAP (pièce 4)

- Zone AUO Moulin d'En Haut

Cette zone se situe en continuité immédiate avec l'urbanisation existante, au Sud du centre-bourg. Elle occupe une superficie de 6,5 ha de terrains agricoles. Cette zone est bien située par rapport aux services du centre-bourg ; elle constitue une prolongation « naturelle » de l'urbanisation existante.

L'objectif serait d'y construire, à terme, 108 logements dont 64 logements sociaux qui contribueraient à l'atteinte des objectifs fixés par le PLH de 20% de logements sociaux. L'ouverture de cette zone devra être conditionnée à une nouvelle analyse du potentiel restant dans les zones ouvertes existantes.



• Zone AUX0 « Pujeau-Rabé »

Cette zone de 1,9 ha est constituée de terrains agricoles classés N au PLU en vigueur dont la moitié est cultivée et l'autre moitié en prairie arborée ; elle se situe en face des terrains actuellement occupés par la zone d'activités commerciales et artisanales de Pujeau-Rabé en cours d'urbanisation (tous les lots ne sont pas encore vendus).

La vocation de cette zone est d'accueillir, à terme, d'autres activités de même nature. Le projet paraît plutôt cohérent d'un point de vue urbain.

A la demande de la DDT et pour préserver un espace naturel, la commune a transféré à la zone Pujeau-Rabé 1,9 hectare en extension de la zone d'activité économique Cantomerle.

Du point de vue de la consommation foncière à destination d'activités, l'ouverture de cette zone n'a pas d'impact : en effet, le nord de l'ancienne zone 2AUx de Cantomerle a été reclassé en zone naturelle en compensation pour une surface équivalente : il s'agit d'un transfert de pixel contesté par le SMEAT (SCOT).

• L'extension de la zone Ng des gravières

Le PADD intègre comme objectif « d'autoriser l'exploitation de nouvelles gravières au Sud de la commune ». Le secteur sud de la commune est dédié depuis de nombreuses années à l'exploitation de gravières par l'entreprise Cemex granulats Sud-Ouest.

Afin de maintenir la dynamique agricole de la commune, la mairie demande à ce qu'au moins 50% de la surface exploitée soit remblayée. Elle est ensuite rendue à l'activité agricole.

Une partie des anciennes gravières a également été convertie en parc photovoltaïque au sol. Les zones non-remblayées sont laissées en eau et aménagées sous forme de lacs avec différents usages.

• L'extension du parc photovoltaïque (zone Nph)

La zone d'activités de Cantomerle au Sud de la commune est principalement dédiée à la production d'énergie photovoltaïque. Le développement de la zone d'activités se traduit essentiellement par la poursuite de l'installation de parcs photovoltaïques au sol sur des terrains remblayés suite à l'exploitation de gravières.

1.8 Prise en compte des documents supérieurs

1.8.1 Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine

La commune de Lavernose -Lacasse, située à la limite sud de la zone d'application du SCOT, a été classée en "développement mesuré" en raison de son éloignement des pôles d'activité.

En matière d'urbanisation, le SCOT en vigueur (2017) prescrit une densité moyenne de 15 logements/ha dans le noyau villageois et un maximum de 10 logements/ha hors du noyau villageois.

Il prescrit notamment aussi :

- Un développement urbain économe en foncier
- Une urbanisation prioritairement dans les zones desservies par les transports en commun
- Un taux de logements sociaux de 20 % en 2035
- Sur les 5,5 pixels accordés à la commune au SCOT de 2017, 3 ont été consommés et il reste 2,5 pixels soit 22,5 ha urbanisables

En matière de protection des espaces agricoles ou naturels et de la biodiversité, le SCOT prescrit notamment :

- Aucune urbanisation nouvelle dans les espaces agricoles ou naturels en dehors des territoires identifiés par des pixels
- La préservation des continuités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue du SCOT avec la nécessité de préciser les tracés des corridors d'une largeur minimale de 100m dans les zones non urbanisées.
- Le réaménagement des sites d'extraction après exploitation en vue d'une utilisation agricole, naturelle ou de la production d'énergie renouvelable

1.8.2 Programme Local de l'Habitat du Murétain Agglo

Le projet est compatible avec le PLH avec notamment environ 30 nouveaux logements par an, une diversification de l'offre, un taux de 20% de logements sociaux dès 2032 et un projet de résidence seniors.

1.8.3 Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Les éléments du SRCE présents sur la commune doivent être identifiés en continuités écologiques à maintenir ou remettre en état.

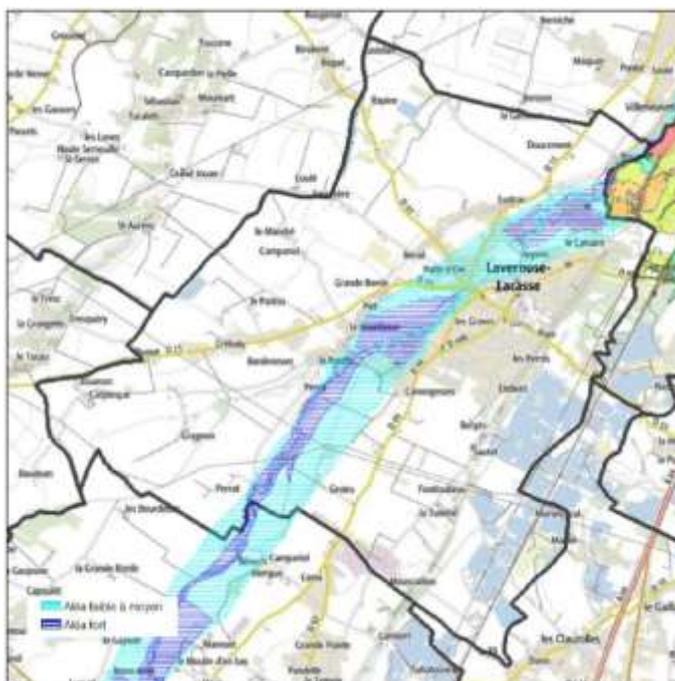
1.8.4 Risque d'inondation

La commune est soumise au risque d'inondation par crue et débordement de la rivière la Louge. Elle n'est pas couverte par un Plan de Prévention du Risque d'Inondation mais bénéficie de la Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI).

La CIZI a été réalisée, au début des années 2000, elle vise principalement à informer les citoyens et les décideurs sur le risque d'inondation.

La CIZI ne distingue pas les différents niveaux d'aléas (les hauteurs d'eau et vitesses) pour chacune des crues représentées. Toutefois, on peut considérer que l'enveloppe de la crue fréquente représente la zone où les aléas seront forts en cas de crue exceptionnelle.

Ce n'est pas une servitude d'utilité publique, elle n'a donc pas de portée réglementaire aussi forte que le PPRI. Toutefois, ayant été portée à la connaissance de l'ensemble des communes à l'issue de son élaboration, à défaut de meilleure connaissance du risque, elle doit être prise en compte lors de l'élaboration ou de l'évolution des documents d'urbanisme :



1.8.5 Plan de mobilité

La compatibilité est assurée avec le Plan de mobilité au travers des actions retenues :

- Soutien au développement des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle
- Création de liaisons douces dans les nouveaux quartiers
- Mise en place de bornes cyclables aux abords des équipements générateurs de déplacements pour le stationnement des vélos
- Urbanisation en priorité le long des axes desservis par les transports en commun
- Création d'une liaison douce permettant de rejoindre la gare du Fauga

1.9 **Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête était constitué des pièces suivantes accessibles également via internet sur le registre électronique :

0. AIDE A LA LECTURE : 1 page
1. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
 - 1.0. ARRETE & AVIS D'ENQUETE : 3 pages
 - 1.1. DELIBERATIONS : 13 pages
 - 1.2. PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT : 176 pages
 - 1.3. DECISION MRAE : 5 pages
 - 1.4. BILAN DE LA CONCERTATION : 5 pages
 - 1.5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES & MEMOIRE EN REPONSE : 63 pages
2. RAPPORT DE PRESENTATION
 - 2.0. NOTICE DE PRESENTATION : 6 pages
 - 2.1. RAPPORT DE PRESENTATION : 244 pages
 - 2.2. ANNEXE 1 : DIAGNOSTIC AGRICOLE : 23 pages
3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : 12 pages
4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : 21 pages
5. REGLEMENT
 - 5.1. PIECES ECRITES : 78 pages
 - ANNEXE 1 : Eléments du paysage à protéger : 12 pages
 - ANNEXE 2 : Bâtiments pouvant changer de destination : 8 pages
 - ANNEXE 3 : Règlement départemental de défense contre les incendies : 182 pages
 - ANNEXE 4 : Règlement d'assainissement pluvial : 14 pages
 - ANNEXE 5 : Palette des matériaux et teintes : 4 pages
 - 5.2. PIECES GRAPHIQUES
 - 5.2.1. PIECES GRAPHIQUES SANS ZONE INONDABLE : 1 plan
 - 5.2.2. PIECES GRAPHIQUES AVEC ZONE INONDABLE : 1 plan
6. ANNEXES
 - 6.1. ANNEXES SANITAIRES
 - 6.1.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE
 - 6.1.1.1. EAU POTABLE - PLAN DES RESEAUX : 1 plan
 - 6.1.2. ASSAINISSEMENT
 - 6.1.2.1. SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX USEES : 47 pages
 - 6.1.2.2. ZONAGE ASSAINISSEMENT : 1 plan
 - 6.2. SERVITUDES ET CONTRAINTES
 - 6.2.1. LISTE DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES ET DES CONTRAINTES : 10 pages
 - 6.2.2. PLAN DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES : 1 plan
 - 6.2.3. PLAN DEPARTEMENTAL DE PREVENTION DES RISQUES DE SECHERESSE : 57 pages
 - 6.2.4. PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUE LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN : 1 plan

L'ensemble du dossier représentait 984 pages au format A4 et 6 plans de grand format.

1.10 Qualité du dossier d'enquête

Le dossier n'était pas tout à fait abouti lorsque j'en ai pris connaissance :

- Il a fallu revoir et compléter le bordereau des pièces avec une numérotation distincte pour les divers éléments (les 2 plans du règlement graphique avaient le même numéro et le même intitulé)
- En l'absence d'un **résumé non technique du projet** de PLU que je n'ai pu obtenir de la part du bureau d'étude au motif que le rapport comportait un **résumé non technique de l'évaluation environnementale**, j'ai fait ajouter une Notice de présentation issue d'un document de la mairie.
- J'ai ajouté une Aide à la lecture d'une demi-page pour aider les lecteurs à appréhender le dossier
- J'ai obtenu un sommaire dynamique pour le rapport de présentation (244 pages) ainsi que pour les avis des PPA (63 pages), très utiles pour les consultations sur le site internet du registre
- J'ai réorganisé et simplifié la mise en ligne des documents en supprimant les pages de garde

J'ai regretté que la description détaillée du projet se trouve noyée dans les 242 pages du rapport de présentation (pages 128 à 193), c'est pourquoi je l'ai indiqué dans mon Aide à la lecture.

D'une manière générale, il manquait une petite synthèse de présentation du projet avec un résumé des données techniques et les éléments concrets traduisant les objectifs du projet, le PADD étant insuffisant pour cela et le Rapport trop volumineux.

En matière de présentation, la pièce N° 5.1 du Règlement intitulée "Pièces écrites" présentait très maladroitement dans un dossier unique de 298 pages difficile à manipuler : le règlement écrit (78 pages) et 5 annexes dont le sommaire était en page 80 (!) :

1. Les éléments du patrimoine à protéger (12 pages)
2. Les changements de destination de bâtiments (8 pages)
3. **Le règlement départemental de défense contre les incendies (182 pages) !!!**
4. Le règlement d'assainissement pluvial (14 pages)
5. La palette des matériaux et teintes (4 pages)

Je ne comprends pas l'intérêt d'intégrer le règlement départemental de défense contre les incendies en intégralité dans le dossier de PLU et encore moins dans une telle annexe. Afin de faciliter leur accès, il sera nécessaire dans le dossier définitif du PLU de bien séparer le règlement écrit et ses annexes utiles.

Des faiblesses dans le dossier ont été remarquées à juste titre par les PPA concernant notamment la description des OAP qui devra être sérieusement étoffée et les calculs de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont fait l'objet de plusieurs critiques.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation

Par la décision E23000036/31 du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 9 mars 2023, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique.

2.2 Réunions et visite préalables

Une réunion préparatoire a eu lieu en mairie le 16 mars 2023 de 14h30 à 16h en présence du maire et du bureau d'étude 2AU.

J'ai eu une visite approfondie de la commune avec M. Le Maire le 22 mars de 15h à 16h30.

2.3 Arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté municipal 2023/14/AG du 28 mars a prescrit le déroulement de l'enquête publique du 21 avril à 9 h au 23 mai 2023 à 17 h, soit pendant 33 jours.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Lavernose-Lacasse.

Une erreur figurait sur l'arrêté et sur l'avis : la date de la 2° permanence, et sur l'arrêté : l'heure de fin d'enquête.

L'avis a été corrigé pour la 2° publication légale ainsi que sur les affichages dans la commune.

NB : Le 20 mars 2023, une Motion de confirmation de l'engagement de la municipalité sur la révision du PLU a été votée en Conseil Municipal.

2.4 Information du public

- Publications légales

Les publications sont parues dans les délais légaux le 4 et le 22 avril dans la Dépêche du Midi et dans le Journal Toulousain.

- Affichage légal

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé avec les affiches jaunes réglementaires sur le panneau de la mairie ainsi qu'en 4 lieux publics de la commune. Deux constats d'affichage ont été effectués par la police municipale en date du 5 avril et du 15 mai.

- Autres mesures de publicité

Une information sur les dates de l'enquête a été réalisée au moyen du panneau lumineux municipal ainsi que via l'application "panneau pocket" sur le réseau de téléphonie mobile.

Une annonce a été affichée en page d'accueil du site internet de la commune pour informer de l'enquête publique avec un lien d'accès vers l'avis d'enquête et vers le site du registre numérique

2.5 Accessibilité du dossier

Le dossier papier et un poste informatique pour visualiser le dossier sous forme numérique ont été mis à disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête ainsi qu'une adresse courriel.

Le dossier a été accessible sur le site internet de Démocratie Active (Micropulse) dès le 7 avril à l'adresse : <https://www.democratie-active.fr/revision-plu-lavernose-lacasse/> et il a été ouvert aux observations pendant la durée prévue pour l'enquête.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Bilan des permanences

Trois permanences ont été tenues en mairie :

- Le 21 avril de 9h à 12h : 1 visite
- Le 10 mai de 14h30 à 18h : 7 visites
- Le 23 mai de 14h à 17h : 10 visites

Au total j'ai eu 18 visites en mairie pendant les permanences.

3.2 Bilan des consultations du registre électronique

Du 7 avril au 23 mai, le site a enregistré 112 visiteurs uniques et 699 téléchargements.

3.3 Bilan des observations du public

Au total, j'ai enregistré 28 observations dont 8 favorables au projet de PLU :

- 6 observations sur le registre numérique dont 1 doublon
- 19 sur le registre papier dont : 2 doublons et 5 accompagnées de plans ou d'un dossier
- 1 reçue par courrier
- 2 échanges oraux
- 0 observation reçue par courriel

2 dossiers ont été déposés par des professionnels dans le cadre de leur activité : CEMEX, exploitant de gravières, et HECTARE, promoteur foncier.

A noter :

- Certaines observations (4) comportent plusieurs sujets. Après "éclatement" entre les sujets, le décompte est de 34 observations simples et de 3 doublons.
- J'ai passé beaucoup de temps à rechercher les parcelles cadastrales qui avaient été renumérotées
- Lors de la dernière permanence, en raison de l'affluence et de la seule salle mise à ma disposition, des personnes sont restées dans la pièce de la permanence pour écrire leurs observations sur le registre alors que j'étais en conversation avec d'autres personnes que je recevais. Cela n'était pas idéal au niveau de la confidentialité et il aurait été préférable qu'un bureau soit mis à disposition à l'extérieur pour l'utilisation du registre papier.

3.4 Climat de l'enquête et clôture

L'enquête s'est déroulée dans un très bon climat avec M. le Maire et ses services qui ont été très disponibles.

J'ai regretté que le bureau d'étude n'ait pas toujours répondu à mes demandes et que ses commentaires aient été parfois approximatifs ou entachés d'erreurs dans le mémoire en réponse à mon PV de synthèse.

L'enquête a été clôturée par mes soins le 23 mai à 17h à la fin de ma dernière permanence à la mairie et à la même heure par Démocratie Active pour le registre électronique.

Procès-verbal de synthèse (Voir Annexe 4.4)

J'ai présenté mon procès-verbal de synthèse lors d'une réunion en mairie le 31 mai en présence de M. Le Maire, d'élus, de représentants de ses services ainsi que de l'atelier d'urbanisme 2AU. Le mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse m'est parvenu le 8 juin.

J'ai terminé mon rapport le 21 mai.

4. SYNTHÈSE DES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA

La MRAE et les Personnes Publiques Associées ont été consultées et ont communiqué leurs remarques suivant le tableau ci-dessous :

Service	Date envoi	Date réponse	Délai	Avis
SDIS	24/11/2022	28/11/2022	OK	Fav
Chambre des métiers	28/10/2022	07/12/2022	OK	
TISSEO	02/11/2022	20/12/2022	OK	Fav
Unité d'Architecture Départementale	17/11/2022	20/12/2022	OK	
CCI	28/10/2022	18/01/2023	OK	Fav
SMEAT	02/11/2022	27/01/2023	OK	Défav
Chambre d'agriculture	02/11/2022	31/01/2023	OK	Défav
CD31	28/10/2022	02/02/2023	Hors	Fav
MRAE	02/11/2022	03/02/2023	Hors	
Préfecture - DDT	28/10/2022	08/02/2023	Hors	Défav
CDPENAF	28/10/2022	09/02/2023	Hors	Défav
Muretain Agglo	28/10/2022	05/04/2023	Hors	Fav
Conseil Régional	02/11/2022	-	SO	

Rappel :

Selon l'article R153-4 du code de l'urbanisme « les personnes consultées en application des articles L.153-16 et L.153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés **favorables**. »

Ci-dessous suit une synthèse des principaux avis.

Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) d'Occitanie

Le projet a fait l'objet d'un examen cas par cas se traduisant par une décision de l'Autorité Environnementale en date du 24 juin 2022 qui a fait savoir que le projet de révision sera soumis à évaluation environnementale.

La MRAE a émis le 3 février 2023 son avis sur le projet avec les recommandations suivantes :

- Justifier et restituer la démarche ayant conduit à la localisation des secteurs de développement de l'urbanisation retenus au regard des enjeux environnementaux
- Etudier des scénarios alternatifs permettant une limitation réelle de la consommation d'espace, notamment en augmentant la densité de logements à l'hectare
- Compléter l'OAP thématique "Trame verte et bleue" à une échelle plus fine afin de préciser les objectifs, les dispositions et les actions ciblées en matière d'intégration des continuités écologiques au sein de la tache urbaine et en zone agricole et enfin présenter une traduction réglementaire de leur protection
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la mise en service de la nouvelle station d'épuration ou démontrer que le système actuel est en capacité d'accepter les eaux usées des constructions nouvelles

En réponse, la mairie a indiqué :

- Pas de scénario alternatif d'urbanisation, les zones urbanisables étant déjà prévues au PLU en vigueur, elles ont fait l'objet de gros travaux d'investissement au niveau des réseaux et de la voirie en vue de leur extension ou intensification.
- La densité est supérieure aux préconisations du SCOT en vigueur et la population refuserait une augmentation supplémentaire
- L'OAP "Trame verte et bleue" sera complétée
- La station d'épuration a été validée jusqu'en 2031 et sa réhabilitation est en projet.

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La commission a prononcé :

un avis défavorable aux motifs que :

- le bilan de la consommation d'espace de la dernière décennie montre des incohérences
- la consommation projetée d'espaces pourrait être réduite : d'une part en augmentant la densité de logements de certains secteurs et d'autre part en approfondissant le travail de renouvellement urbain
- les ouvertures à l'urbanisation de certains secteurs ne sont pas cohérentes avec le PADD comme le secteur « Les Vignasses », ressortant comme espace agricole à enjeux dans le diagnostic
- la poursuite du développement des secteurs Créboty et La Pointe impactera des espaces agricoles à enjeux
- aucun phasage n'est prévu dans l'ouverture des zones Au
- Enfin, la commission note la volonté d'extension du funérarium. Si tel est le cas, la réalisation d'un STECAL sera nécessaire et devra recevoir l'avis de la CDPENAF.

et un avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N sous réserve de réglementer la surface maximale de plancher totale des annexes à 50 m².

SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine (SMEAT)

Le SMEAT a exprimé des réserves :

- Le taux de croissance démographique de 1,4 % lui apparaît élevé par rapport au SCOT qui a classé Lavernose-Lacasse commune de proximité en territoire à développement mesuré avec un taux de 0,67 %
- Un avis défavorable à l'affichage de zones ouvertes à l'urbanisation hors pixels
- Une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers de 17,5 ha bien supérieure aux deux demi-pixels résiduels (9 ha) du SCOT opposable
- Un avis défavorable à la mobilisation de pixel pour la création de la zone AUX0 qui devrait rester agricole en raison de sa qualité agronomique
- Un renforcement des dispositions réglementaires insuffisantes pour les trames vertes et bleues

La Chambre d'agriculture a insisté sur les points suivants :

- Reprise et complétude de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Nécessité d'accentuer la densification dans le bourg
- Mise en œuvre d'OAP sur le bourg
- Nécessité de revoir la localisation, l'opportunité et la taille des secteurs d'extension
- Reprise du zonage et du règlement sur l'ensemble des points mentionnés dans ses remarques

Communauté d'agglomération du Murétain

Avis favorable avec 3 recommandations :

- Retravailler dans un objectif d'optimisation des densités et de mobilisation des dents creuses afin de limiter la consommation d'ENAF ;
- Dans l'attente de la validation des consommations foncières à l'échelle communale (issus des travaux de révision du SCOT), phaser la consommation d'ENAF en trois programmations : 2024- 2028, 2028-2031 et 2031-2035 avec ouverture de la zone AUO après 2030 ;
- Mieux répartir la production de logements locatifs sociaux au sein du territoire communal.

Direction Départementale des Territoires : Avis de l'Etat

La DDT considère que le bilan de consommation des ENAF reste élevé et que la stratégie de développement urbain est discutable dans le choix de certains secteurs en extension vis-à-vis de la pérennité de l'activité agricole, de la préservation des paysages et de leur localisation au regard de la continuité du tissu urbain et elle énumère les principales évolutions à apporter au projet :

- Réévaluer les chiffres de la consommation d'ENAF passée et projetée, et assurer la cohérence du projet de PLU ;
- Réévaluer la consommation foncière vis-à-vis des orientations du PADD et des objectifs de la loi climat et résilience ;
- Recentrer le développement dans le tissu urbain existant et réévaluer le foncier potentiel en densification ;
- Proposer une traduction opérationnelle à l'ambition de densification à travers des OAP et le règlement écrit privilégiant des formes urbaines plus denses et en cohérence avec l'existant ;
- Préciser la stratégie et les objectifs de production de LLS pour une mixité sociale équilibrée sur le territoire communal ;
- Justifier les futures zones à urbaniser (AUX0, AUE0) au regard de leur opportunité économique à l'échelle communale et intercommunale et, le cas échéant, définir un phasage ;
- Conditionner l'urbanisation en extension à la mise en service effective de l'extension de la station de traitement des eaux usées ;
- Justifier la compatibilité au SCoT par rapport aux pixels mobilisés sur les projets de développement en extension (secteurs des Vignasses et Bordeneuve) ;
- Approfondir la traduction réglementaire des enjeux environnementaux et proposer une OAP Trame Verte et Bleue plus ambitieuse ;
- Cartographier et hiérarchiser les terres agricoles à enjeux et à préserver ;
- Traduire les ambitions en termes de production d'ENR affichées dans le rapport de présentation et étendre la recherche à d'autres sources d'ENR potentielles (géothermie, méthanisation) ;
- Améliorer la prise en compte de la préservation du patrimoine bâti.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES AUX QUESTIONS DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Cette analyse est effectuée à partir des questions de mon procès-verbal de synthèse qui a repris et complété les observations du public en lien avec le projet de modification du PLUI, regroupées par sujets et des réponses de la Commune (PV de Synthèse et mémoire en réponse en Annexe 4.4).

Les réponses de la Mairie sont en italique suivies de mes avis ou commentaires.

Répartition des observations du public :

- 18 observations sur le zonage :
 - 6 relatives aux déclassements de 2AU en A
 - 4 demandes de constructibilité
 - 4 demandes de reclassement de zone N en A
 - 2 concernant l'extension de la zone Ng
 - 1 relative à une limite entre els zones UC et N
 - 1 interrogation concernant un passage de la zone A en UC

- 10 observations sur les OAP :
 - 5 sur l'OAP LaPointe
 - 2 Sur l'OAP Creboty
 - 3 sur l'OAP Vignasses
- 6 observations diverses :
 - 2 relatives aux EBC
 - 2 sur la concertation avant l'enquête publique
 - 1 sur la zone AUX0
 - 1 sur l'usine de méthanisation

5.1 Observations sur le zonage :

Observations sur le déclassement 2AU -> A

6 observations sont relatives au déclassement par rapport au PLU en vigueur :

- **Observation RP3** - parcelles A348-363 chemin de Gascogne : demande le reclassement en zone A



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Cette enclave agricole se situe au sein du quartier de Terrefort-Bas. Anciennement classée en zone AU0, elle a été déclassée afin de répondre à l'objectif ZAN de 2031. Cependant, ce secteur stratégique, situé à proximité du centre-ville, constitue une réserve foncière à très long terme (au-delà de 2031). C'est pour cette raison qu'il doit être préservé de toute urbanisation même agricole. Le classement en zone N n'empêche pas l'exploitation des terres agricoles.

Avis CE :

Je note que le classement en zone N a pour objectif d'empêcher toute construction agricole et que cet objectif aurait pu être plus logiquement obtenu avec la création d'une sous-zone "Agricole renforcée" plutôt qu'un classement en zone "Naturelle" de terrains agricoles précédemment classés en A.

- **Observation RP5** – parcelle A817 Route de Saravère : demande la constructibilité :



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels. Ce secteur d'habitat diffus est maintenu en zone A, il correspond à des maisons isolées en zone agricole.

Avis CE : Je partage cet avis.

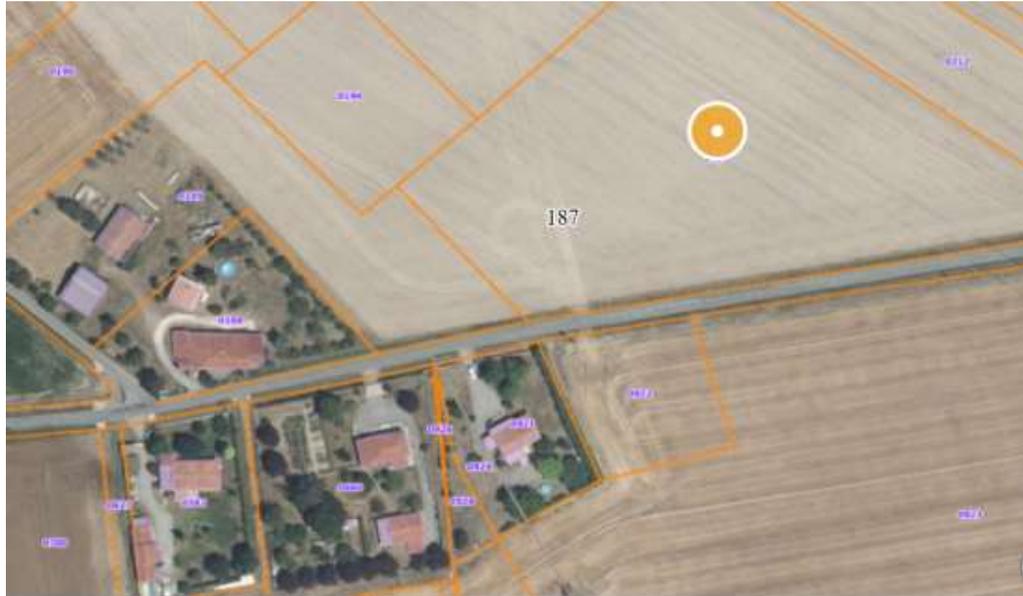
- **Observation RP7** – parcelle C922 Route de Bérat (Créboty) : demande le maintien de la constructibilité :



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes d'étalement urbain, d'urbanisation linéaire et de mitage des espaces agricoles et naturels. Cette parcelle est maintenue en zone A. Il est rappelé que le Tribunal administratif de Toulouse avait donné un jugement défavorable le 16 septembre 2016 sur son classement en zone 2AU.

Avis CE : Je partage cet avis.

- **Observation RP11** – parcelle C187 Route de Bérat (Créboty) : demande le maintien de la constructibilité :



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels. Il est rappelé que le Tribunal administratif de Toulouse avait donné un jugement défavorable le 16 septembre 2016 sur son classement en zone 2AU.

Avis CE : Je partage cet avis

- **Observation RP17** – parcelle E1543 Route de Longages : demande le maintien de la constructibilité :

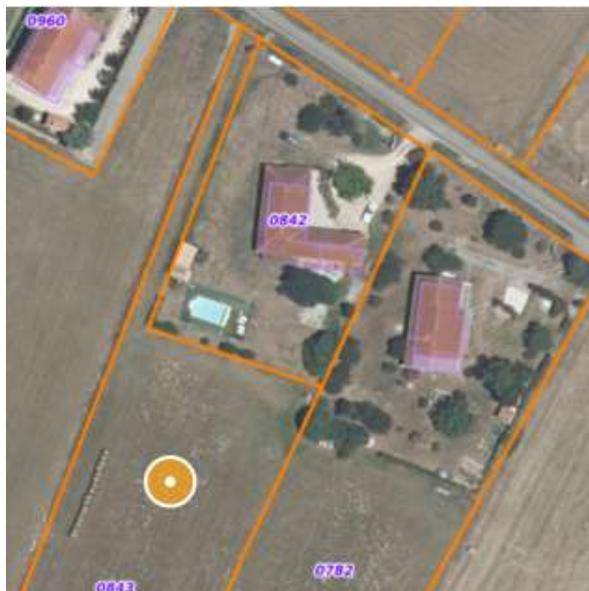


Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes

d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels. Il est rappelé que le Tribunal administratif de Toulouse avait donné un jugement défavorable le 16 septembre 2016 sur son classement en zone 2AU.

Avis CE : Dont acte

- **Observation RC19** – parcelle A843 Route de Saravère : demande le maintien de la constructibilité :



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels. Il est rappelé que le Tribunal administratif de Toulouse avait donné un jugement défavorable le 16 septembre 2016 sur son classement en zone 2AU.

Avis CE : Dont acte.

Demandes de constructibilité :

4 observations sur ce thème :

- **Observation RN6** – parcelles A292-642 – Route du Béarn :



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone A dans le PLU en vigueur. Elles se situent en zone inondable et dans le corridor écologique identifié par le SCoT. Le classement en zone constructible de ces parcelles irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes de protection des trames vertes et bleues.

Avis CE :

Ces deux parcelles classées N n'ayant pas été identifiées dans les "continuités écologiques à maintenir ou remettre en état", je considère qu'elles ne situent pas dans un corridor écologique, mais seulement en bordure. Par contre elles sont situées en zone inondable d'aléa faible à moyen.

- **Observation RP12.2** – parcelles AD7-11 – Chemin des Perrils : : Demande de constructibilité

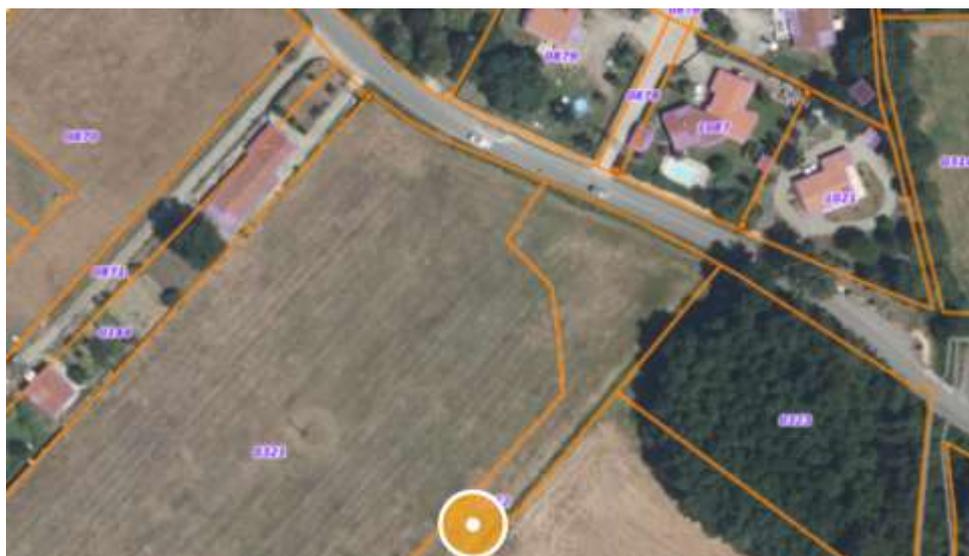


Réponse de la Mairie : Avis favorable. Une partie de la parcelle n°7 sera classée en zone UC afin de tenir compte de l'occupation actuelle de la parcelle. L'abri pour les poneys pourra y être réalisé.

Avis CE :

La parcelle 11 ayant été classée en zone UB, il serait plus logique que la partie non arborée de la parcelle 7 soit classée également en zone UB, d'ailleurs il s'agit probablement d'une erreur car il n'y a pas de zone UC à proximité.

- **Observation RP14** – parcelles E321-322 – Route de Mauzac : Demande de constructibilité

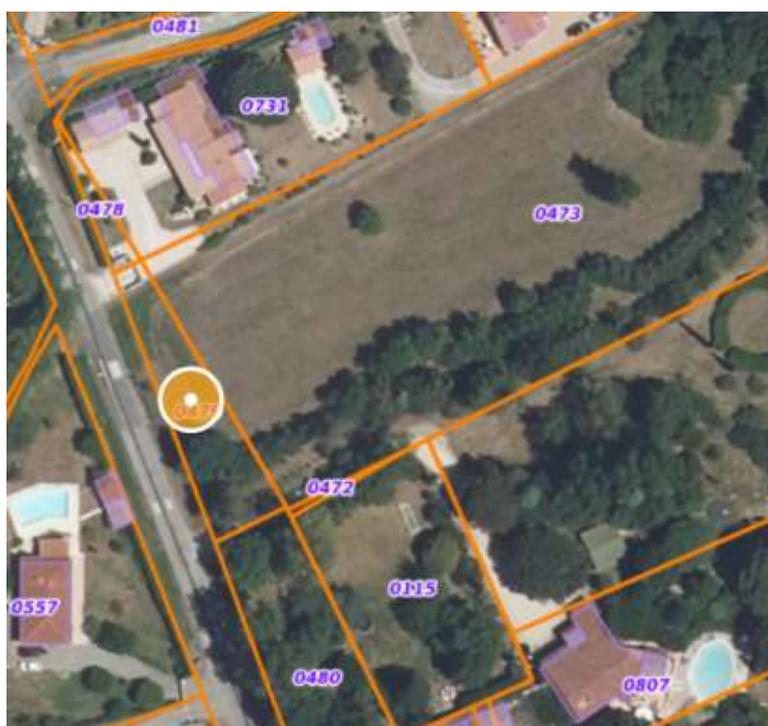


Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels. De plus, cette parcelle se situe dans le corridor écologique identifié par le SCoT et le SRCE.

Avis CE :

Ces deux parcelles classées N n'ayant pas été identifiées dans les "continuités écologiques à maintenir ou remettre en état", je considère qu'elles ne situent pas dans un corridor écologique, mais seulement en bordure. D'ailleurs l'autre côté de la route de Mauzac est urbanisé et classé en zone UC, ce qui infirme la continuité d'un corridor écologique.

- **Observation RP15** – parcelles D473-479 - Chemin du Pacherot : Demande de constructibilité



Réponse de la Mairie : Avis favorable sous réserve que la CIZI soit modifiée suite au passage du géomètre. Cette parcelle est effectivement une dent creuse et avait fait l'objet d'un CU positif. Cependant, le Tribunal administratif de Toulouse avait donné un jugement défavorable le 16 septembre 2016 sur son classement en zone UC dans le cadre de la révision générale de 2010. Avant d'envisager son classement en zone UC, le pétitionnaire doit se rapprocher des services de la Préfecture afin d'obtenir la modification de son caractère inondable en aléa « faible à moyen » par rapport au relevé du géomètre sur le terrain.

Avis CE :

Je partage cet avis et j'ajouterai que d'après l'étude du géomètre figurant dans le dossier remis par la pétitionnaire, il semblerait que ce terrain soit situé plus haut que la parcelle voisine D731 qui a obtenu un permis de construire. Ce terrain classé par la CIZI en aléa fort, comme la parcelle 731, mais plus élevé et en bordure de la zone d'aléa faible à moyen, son reclassement en aléa faible à moyen me semble possible.

Demandes de reclassement de zone N en A :

4 observations sur ce thème :

- **Observation RP4 :** parcelles A1042-1043 – route du Gers :



Réponse de la Mairie : Avis favorable. Ces parcelles peuvent être reclassées en zone A.

Avis CE : Je partage cet avis.

- **Observation RP10** : parcelles A941-382-942 – Chemin de Terrefort Bas :

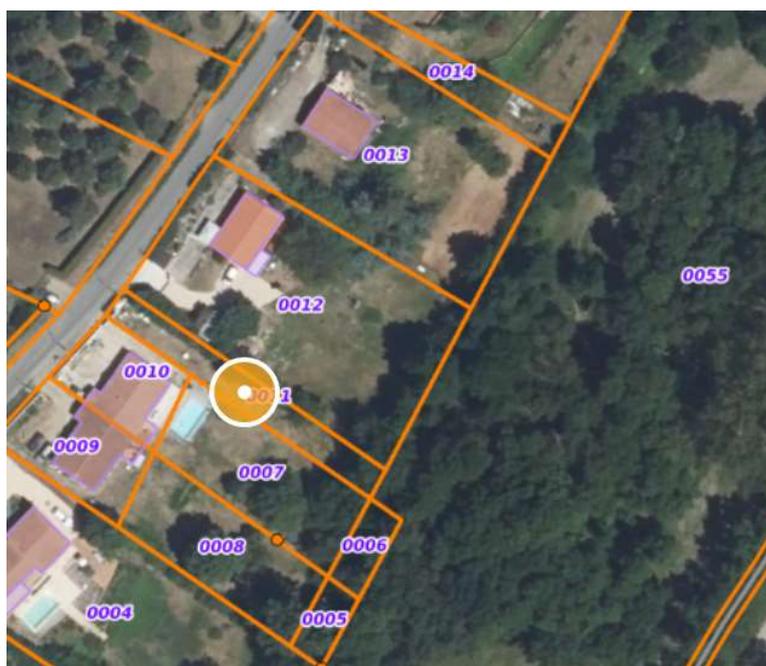


Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Ces parcelles se situent en zone inondable et dans le corridor écologique identifié par le SCoT et le SRCE. Afin de répondre aux préconisations de l'Etat et de maintenir la continuité écologique, il convient de la préserver de toute urbanisation même agricole. Le classement en zone N n'empêche pas l'exploitation des terres agricoles.

Avis CE :

Ces parcelles se situent effectivement en zone inondable, mais le corridor écologique ne touche que la parcelle 942 et partiellement la parcelle 382.

- **Observation RP12.1** : parcelles AD55 & 6 – Chemin des Perrils :



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. L'abri pour les poneys devra être réalisé en zone UC. Seuls les exploitants agricoles peuvent construire en zone A.

Avis CE : Je partage cet avis à la nuance près comme vu précédemment qu'il s'agira de la zone UB et non UC. De plus, ces parcelles sont dans un corridor écologique bien identifié.

- **Observation RP8.2** : pas de parcelle précisée mais une demande d'explication générale sur la justification du nombre très important de parcelles agricoles cultivées classées N, ce qui peut entraîner des contraintes pour les agriculteurs exploitants :

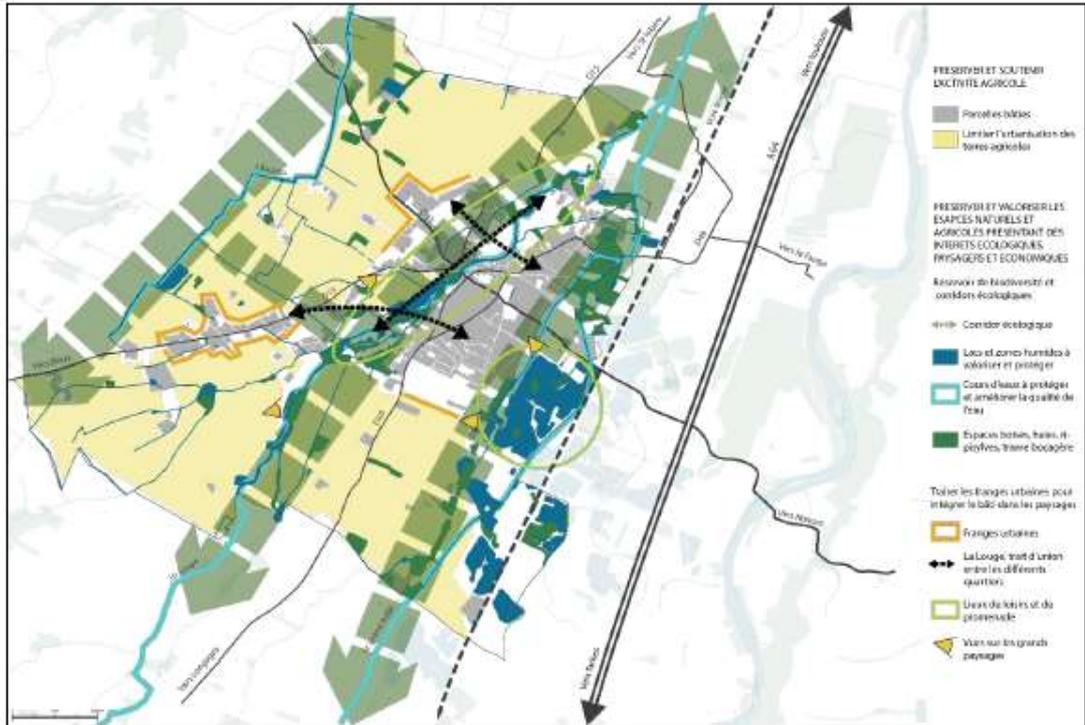
2) Je suis concerné par le classement en zone naturelle (ZN) de mes parcelles agricoles (je suis propriétaire et exploitant), mais il n'y a rien dans ce PLU qui indique clairement ce que c'est ! Cela représentera vraisemblablement de nouvelles contraintes pour mon travail, lesquelles ?
 Mais ailleurs ces ZN servent normalement à protéger des espaces, si une ZN près d'un lot a été déclarée sans justification claire. Alors qu'en est-il de ces zones, est-ce sérieux ?

Réponse de la Mairie : Les terres agricoles qui ont été classées en zone N se situent dans les corridors écologiques ou en zone inondable. Il convient de préserver de toute urbanisation ces secteurs à fort enjeux environnementaux. Le classement en zone N n'empêche pas l'exploitation des terres agricoles.

Avis CE :

Il s'avère que le reclassement de parcelles agricoles en zone N a été effectué de manière un peu trop systématique et qu'il n'y a pas toujours de corridors écologiques ni de zone inondable (cf. exemples vus précédemment).

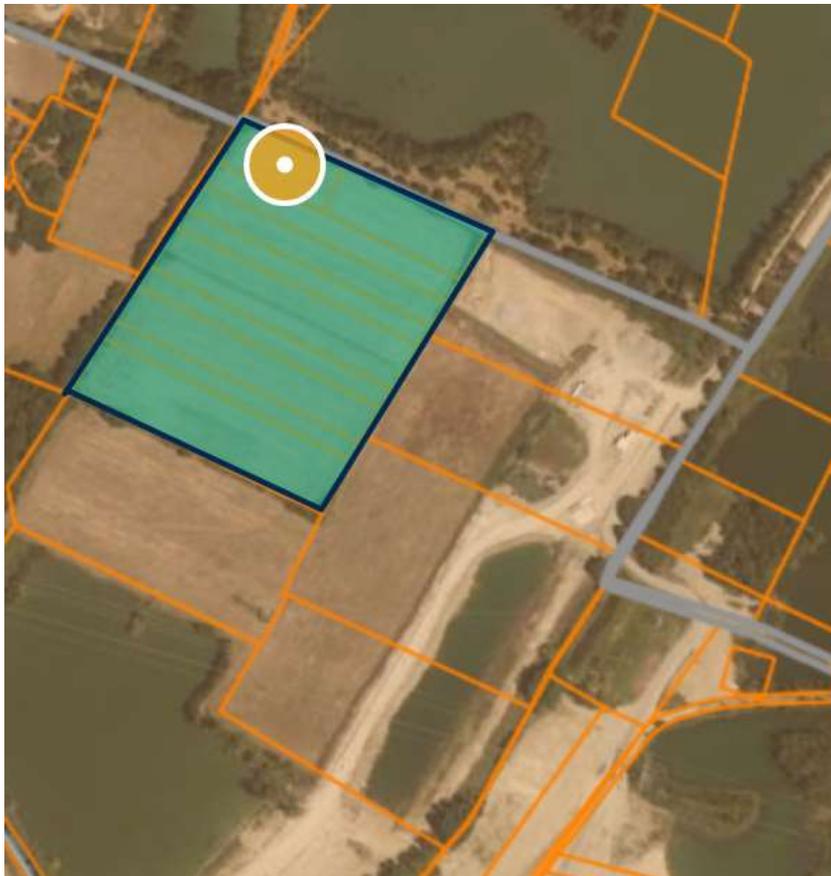
Cette manière de procéder dénature le sens des zones "naturelles" et il conviendrait de passer en revue les reclassements de zones A en N afin de laisser en A les parcelles cultivées que rien ne justifie de classer en N.
 A contrario, il conviendra de bien identifier en N les parcelles constituant le corridor écologique transversal est-ouest entre la Louge et le ruisseau de l'Aussau à l'ouest qui a été oublié dans les pièces graphiques (voir plan ci-dessous issu du SCOT).



Demandes d'extension de la zone Ng:

2 observations sur ce thème : RP2 & RP18

Elles émanent de la société CEMEX qui désire pouvoir étendre son exploitation de gravières sur les parcelles voisines et de M. GUITARD, le propriétaire de ces parcelles, qui est tout à fait disposé à céder ces parcelles. CEMEX a présenté 23 attestations de soutien de la part de 16 entreprises du bâtiment, des travaux publics et de transports de matériaux, ainsi que de 4 résidents et de 3 salariés.

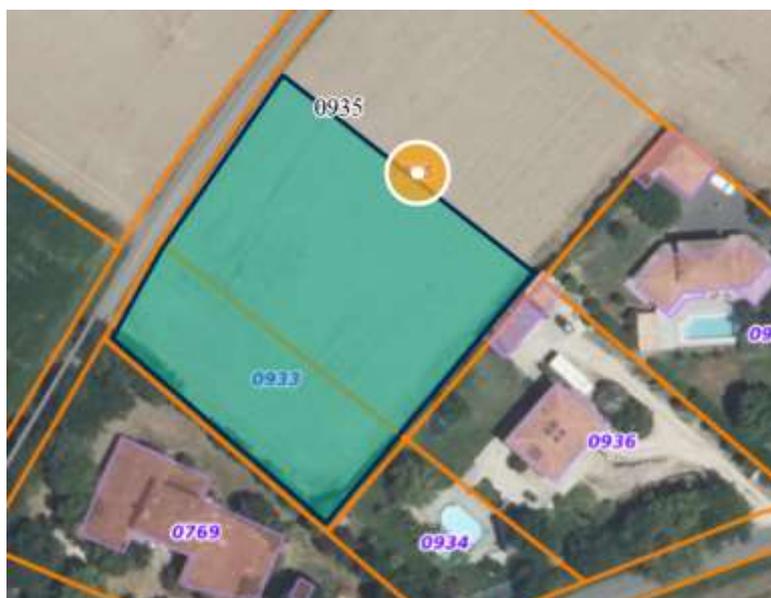


Réponse de la Mairie : Favorable. Le classement de ces parcelles en secteur Ng a été oublié. Elles seront classées en Ng.

Avis CE : Cela me paraît tout à fait logique et cohérent afin de terminer l'exploitation du gisement.

Décalage de limite des zone UC & N :

- **Observation RP13.2** – Parcelle A935 - Chemin de Gascogne :
Les parcelles A933 et 935 appartiennent au même propriétaire. La parcelle A933 est classée en zone UC alors que la parcelle 935 est partagée entre UC et A selon un découpage inexploitable.
Il est demandé de réaffecter la surface classée UC de la parcelle 935 le long de la parcelle 933 selon le principe suivant afin de créer un espace constructible :

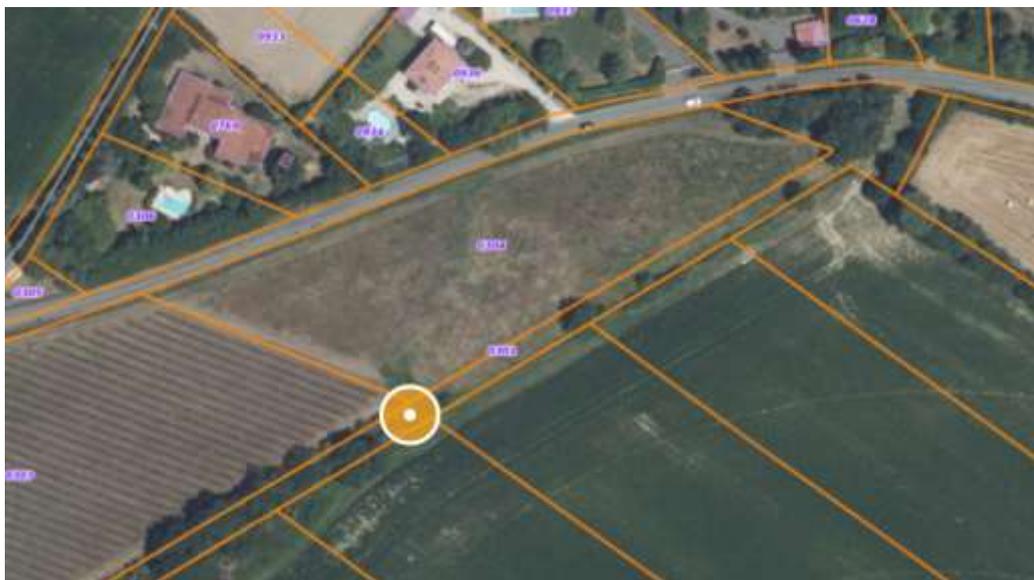


Réponse de la Mairie : Favorable. La délimitation de la zone UC sera modifiée au niveau de la parcelle n°935 pour une superficie équivalente.

Avis CE : Je partage cet avis qui relève du bon sens

Parcelle agricole reclassée en UC :

- **Observation RP9.5** – parcelle A301 – Route du Béarn :
Il est demandé pourquoi la partie de parcelle en forme de triangle sur la route du Béarn qui était classée A a été reclassée en UC alors même qu'elle est située en zone inondable (faible aléa).



Réponse de la Mairie : Favorable. Ce classement est une erreur. La partie concernée sera reclassée en zone A.

Avis CE : Dont acte.

5.2 Observations sur les OAP :

OAP La Pointe :

5 observations ont été enregistrées :

- 4 observations correspondant à une attente de confirmation du classement de leurs parcelles en zone UC : **RN1** (A1067-1066), **RN2** (A805), **RN3** (C771-773 & A981) et **RN4** (A806).
- **L'observation RP 13.1** (parcelles A277-275) demande un décalage de la limite de la zone UC sur la limite de la zone arborée de la parcelle voisine (275), classée entièrement en N :



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels. Ce secteur est maintenu en zone A.

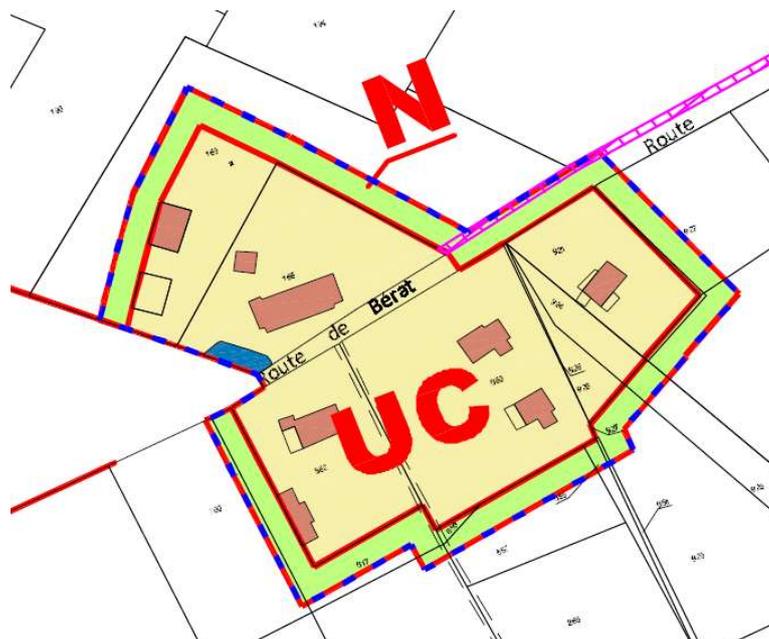
Avis CE :

Je suis d'accord sur le principe, cependant il ne s'agit pas d'un maintien en zone A mais en zone UC. Quant à la zone N, elle a été classée en zone de continuité écologique alors qu'elle est isolée et aurait plutôt dû être classée en EBC

OAP Créboty :

2 observations enregistrées :

- **Observation RP11.1-** parcelle C189 - Route de Bérat :
Demande de modification de la limite UC/N/A. Il est demandé le classement en zone UC de l'intégralité de la partie non cultivée de la parcelle C189 et que l'écran végétal périphérique classé en zone N soit positionné sur les terres agricoles voisines :



Réponse de la Mairie : Favorable. Les zones UC et N seront modifiées afin de correspondre à l'occupation du sol existante.

Avis CE : J'appuie complètement cette demande, le découpage du projet n'avait aucun sens.

• **Observation RP6 :**

Il s'agit d'interrogations sur les règles de densité au sein de l'OAP et sur l'écran végétal périphérique :

Selon la définition de l'OAP, il est attendu une densité nette maximale de 20 logements à l'hectare avec des parcelles de 500 m² minimum en zone urbaine soit 18 logements minimum compte tenu de la superficie de 8200 m² en vision de la zone à aménager.

Le projet qui a été imaginé sur cette propriété prévoit 2 opérations de 9 et 7 lots à bâtir, soit une densité de 18 logements à l'hectare. Il s'agit donc d'une densité inférieure au maximum envisagé par l'orientation d'aménagement. Pourtant, malgré une densité inférieure, les lots proposés n'atteignent pas 500 m² dans la zone urbaine, ce qui veut dire que pour répondre à l'objectif de 500 m² minimum en zone urbaine, il faudrait réduire la densité. Cette notion semble opposée au contexte actuel de densification ainsi que au chiffre de 20 logements à l'hectare maximum indiqué dans l'OAP.

Merci de répondre à cette constatation et à la proposition suivante.

Par ailleurs, le point au de la zone UC est caractérisé à la fois par le règlement graphique du PLU et dans l'OAP Gie baty, par un écran végétal à respecter, représenté par la zone N.

Si cet écran végétal n'est pas rattaché aux lots de l'opération projetée, la haie et/ou les plantations envisagées par l'OAP ne seront pas plantées lors de l'aménagement du secteur et seront donc l'objet de friches. Le fait de rajouter cet espace aux lots à bâtir permettrait d'obtenir un espace à la fois planté et entretenu et qui demeure, conformément au règlement graphique du PLU, inconstructible en raison de son rôle d'écran végétal.

Réponse de la Mairie : Dans le cas d'une opération ne nécessitant pas la création d'une voirie, la densité de 20 logs/ha correspond à des parcelles de 500 m² maximum. Dans les autres cas, les aménageurs doivent adapter la densité de leur projet afin que la superficie des parcelles soit supérieure à 500 m².

La zone enherbée (N) sera entretenue par les exploitants agricoles. L'écran végétal sera réalisé par la création des clôtures végétalisées en fond de parcelle.

Avis CE :

Il est clair que la densité de 20 logts/ha doit être réduite pour conserver des lots de 500 m² minimum avec la surface nécessaire à la réalisation de la voirie.

Eclaircissement bienvenu pour l'écran végétal trop imprécis dans l'OAP.

OAP Les Vignasses :

3 observations enregistrées :

• **Observation RP8.3 :**

Elle concerne la partie Est de la parcelle D791 qui ne sera pas impactée par l'OAP des Vignasses : c'est une parcelle qui n'est plus cultivée depuis des années qui a vu se développer un réservoir de biodiversité : il est proposé que ce terrain soit classé en N :



Réponse de la Mairie : Favorable. Cette parcelle non exploitée et comportant des taillis sera classée en zone N.

Avis CE : Je partage cet avis.

• **Observation RP9.3 :**

'25 l'OAP "Les vignasses" également a reçu des avis défavorable, et elle pose question. (incompatibilité avec l'orientation du SCOT, sanctionnée par le tribunal administratif)

Merci de répondre à cette observation relative à la compatibilité de l'OAP avec le SCOT.

Réponse de la Mairie : La zone AU des « Vignasses » se situe dans l'agglomération. C'est une entrée de ville. Cette zone est urbanisée de part et d'autre de la RD15 à l'exception de la parcelle à urbaniser.

Cette urbanisation permettra de :

- rééquilibrer l'urbanisation en direction de cet axe : la route de Toulouse. En effet l'accès à l'échangeur autoroutier du Fauga, ainsi qu'à la gare est proche et évite la traversée et l'encombrement du centre-bourg.
- intégrer dans le projet 6 logements sociaux
- sécuriser le carrefour entre la RD15 et le chemin de Gascogne situé en plein virage. L'aménagement de ce carrefour fera l'objet d'un PUP pris en charge pour partie par l'aménageur et profitable à l'ensemble des habitants de ce quartier.

Un demi-pixel du SCoT est positionné sur ce secteur.

Avis CE :

Dans sa réponse, le SMEAT n'a pas contesté explicitement l'urbanisation de cette parcelle.

- **Observation RP16 :** Extrait de la lettre déposée par la société HECTARE avec le schéma d'orientation à laquelle j'attends des réponses :
NB : ci-dessous, le texte de la Sté HECTARE est en italique et les réponses de la mairie en rouge

"Afin de ne pas compromettre la faisabilité de l'opération, et de mettre en phase le document d'urbanisme avec un réel projet urbain, il serait essentiel de modifier certains points du règlement écrit, et de l'Orientation d'Aménagement Programmé :

Concernant l'OAP, je vous prie de prendre en compte les éléments suivants :

- Il est écrit **23 logements** stricto-sensu. Nous pensons qu'il est important d'avoir une souplesse et de **rajouter « environ »** Réponse de la Mairie : Il sera ajouté « + ou – 1 »
- Idem pour le **nombre de logements sociaux** Réponse de la Mairie : Défavorable.
- Il serait pertinent de rajouter le dispositif **PSLA** dans la variété de type de financement des logements sociaux Réponse de la Mairie : Inutile.
- **La surface et l'emplacement de « l'espace de rétention »** devront être faits en fonction de la topographie précise et de la profondeur de la nappe phréatique. Nous ne pensons pas pertinent d'en définir une surface et son emplacement à l'heure actuelle. Réponse de la Mairie : Son emplacement a déjà été étudié.
- **La largeur imposée de la chaussée** à 5m50 ne nous semble pas pertinente. Pour limiter la vitesse, nous préconisons plutôt une largeur de 5m en double, et de 3m50 en sens unique. Réponse de la Mairie : Etant donnée la configuration du lotissement, une vitesse excessive ne sera pas possible. Le règlement de la zone AU devra être respecté.
- Concernant les mobilités douces, leurs emplacements et les profils (largeur) imposés : bien indiquer que la piste cyclable sera bien le long de la départementale (et pas forcément sur l'emprise constructible). Toutefois, nous pensons judicieux, qu'une connexion douce supplémentaire au centre-bourg plus directe depuis le site soit créé, pour un meilleur maillage, telle que sur la carte schématique annexée. Un profil de 3 mètres (piéton+cycle) nous semble suffisant dans ce cadre. Réponse de la Mairie : Favorable.

- Concernant le **coefficient de pleine terre** : pour ne pas que ça prête à confusion, veuillez indiquer que les « 15% » est un rapport proportionnel à la surface des espaces communs créés (et non pas sur la totalité du projet). **Réponse de la Mairie : Favorable.**
- **L'infiltration à la parcelle, ne doit pas être obligatoire** mais plutôt favorisée, notamment dans l'attente des études de sols plus poussées. **Réponse de la Mairie : Défavorable. Elle est obligatoire.**
- Concernant les implantations des constructions, il faudrait toutefois accorder l'implantation **en mitoyenneté de part-et-d'autre (en R+1 ou RDC)** pour les logements sociaux, notamment dans l'optique de logements individuels groupés. **Réponse de la Mairie : Favorable.**
- **Eclairage public** : pourquoi **imposer** de les mettre sur les fonds de trottoirs, alors que d'autres emplacements peuvent également être pertinents ? **Réponse de la Mairie : Favorable.**
- Enfin, nous n'observons pas une présence de rangée fournie de **peupliers**, contrairement à ce qui est indiquée dans l'OAP. **Réponse de la Mairie : A replanter.**

Concernant le règlement écrit :

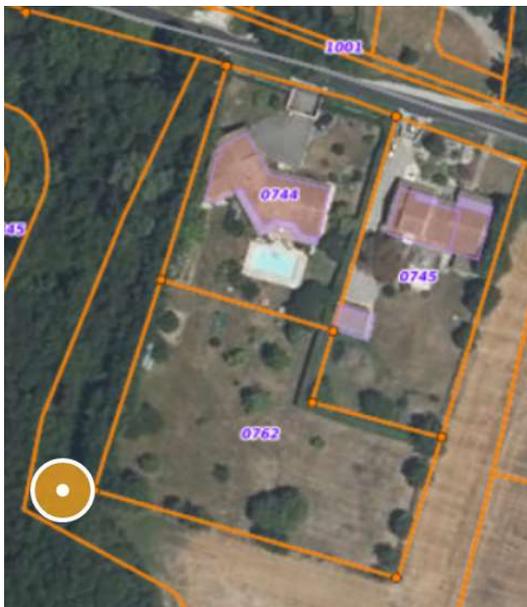
- En zone AU : autoriser **l'implantation en mitoyenneté d'un ou deux côtés (en R+1 ou RDC) pour les logements sociaux**, notamment dans l'optique de logements individuels groupés. **Réponse de la Mairie : Favorable.**
- En zone AU : autoriser l'implantation à 4m au lieu de 5m proche d'un fossé ou cours d'eau (tel que défini sur le petit schéma) **Réponse de la Mairie : Défavorable.**
- En zone AU : mettre en cohérence l'article sur la **mixité sociale** et l'OAP **Réponse de la Mairie : Favorable.**
- Ensemble des zones, et notamment les zones A et N : inclure dans les sous-destinations d'équipements d'intérêts collectifs, **les ouvrages hydrauliques** ou ouvrages permettant la facilitation de l'écoulement de l'eau pluviale. **Réponse de la Mairie : Défavorable. Les ouvrages hydrauliques d'un lotissement doivent être réalisés à l'intérieur de la zone AU.**

Avis CE : Je suis globalement d'accord avec les réponses de la mairie.

5.3 Observations diverses :

Observations relatives à des EBC :

- **Observation RP1** – Parcelles D762-763 – chemin des Pountils :
Le déposant a noté que la parcelle voisine D763 a fait l'objet d'un classement en EBC et souhaite avoir confirmation qu'il conservera son droit de passage pour desservir sa parcelle D762.



Réponse de la Mairie : Oui, l'accès existant et la servitude sont maintenus.

Avis CE : Dont acte.

- **Observation RP0** – Chemin de Campariol :
Mme Esquerre a noté sa satisfaction de voir classés en EBC les terrains qu'elle a plantés :



Observations relatives à la préparation de l'enquête :

2 observations sont relatives à la qualité du dossier et à la concertation préalable. Merci d'y répondre.

- **RP8.1 :**

1) Le document, un des plus importants qui soit voté dans une commune avec le budget, est particulièrement mal établi. En effet il contient essentiellement des orientations, lignes directrices et affirmations, mais presque aucune justification des choix établis. Pas de concertations préalables avec la population, ne serait-ce que via les associations, mais par contre une quantité énorme d'avis défavorables de la part
↳ des organismes consultés CA

Réponse de la Mairie : Les justifications sont apportées dans le rapport de présentation. Une concertation avec la population a eu lieu tout au long de la procédure (cf. bilan de la concertation).

Avis CE : Rien à ajouter

- **RP9.1**

4) Sur le rapport de présentation des questions sur les chiffres annoncés se posent :
* p 146, les dents creuses divisionnaires sans sols estimées
* p 147, rétention foncière coefficient de 0,5 ? à quoi cela correspond.
Terrain libre 3,6 ha ; terrain bâti 5,8 ha) => cela change la
surp 150 libre 2,6 ha ; bâti 1,8 ha) consommation L'UNF!!

Réponse de la Mairie : Sur parcelles bâties, le coefficient de rétention est porté à 0,5 parce que la probabilité qu'elles soient divisées pour y réaliser une nouvelle construction est beaucoup plus faible que l'urbanisation d'une dent creuse.

Avis CE : Rien à ajouter.

Observations particulières :

2 observations :

- **RP9.2 :** Zone AUX0 :

3) Sur la Zone AUX0 qui remplace une zone naturelle entre intermarché et le lac, intérêt ? alors qu'il reste de la place dans les zones économiques existantes, impact ? aucune

Réponse de la Mairie : Lavernose-Lacasse connaît une dynamique d'implantation d'entreprise et de services. Le ratio emploi par habitants augmente de 1 pour 8.1 habitants. Le territoire doit pouvoir proposer des lieux stratégiques d'implantation aux artisans et

industriels en recherche de terrains ou de locaux à louer. A la demande de la DDT et pour préserver un espace naturel, la commune a transféré la zone AUX0 de 1,9 hectares en extension de la zone d'activité économique Pujeau Rabe.

Avis CE :

Je partage cet avis et il me semble que la majeure partie des parcelles de cette zone antérieurement classées en N sont en fait des parcelles cultivées.

• **RP9.4 : Usine de méthanisation :**

5) La révision de PLU ne parle pas de l'usine de méthanisation est-ce normal ? Dans la zone Perrot classée A.

La création d'une usine de méthanisation en Zone Agricole a interrogé plusieurs personnes qui s'étonnent également de ne pas la voir figurer sur le règlement graphique (STECAL ?).

Réponse de la Mairie : C'est une activité agricole à part entière. Il n'y a pas lieu de créer un zonage spécifique.

Avis CE : Dont acte : la réglementation peut parfois surprendre.

5.4 Questions du commissaire enquêteur

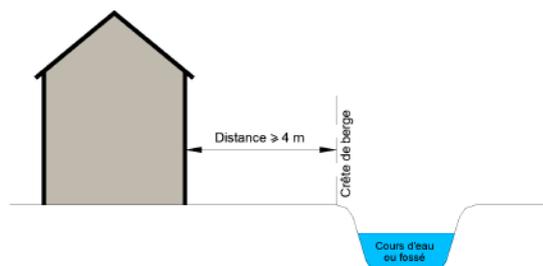
En complément des réponses aux observations du public, voici quelques points sur lesquels j'ai demandé des explications

- **Q1 : Marge de recul par rapport aux cours d'eau et fossés**

Dans le règlement écrit figure systématiquement le schéma suivant :

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



- *Quels sont les éléments qui justifient la création d'une marge de recul ?*
- *La marge à considérer est-elle de 4 m ou 5 m ?*

Réponse de la Mairie : La marge sera de 5 mètres afin de respecter les préconisations du SCoT et du SDAGE en la matière. Le croquis sera modifié.

Avis CE : Cette incohérence sera levée.

- **Q2 : Ecran végétal prévu sur l'OAP Créboty – La Pointe**

Il est prévu la réalisation d'un écran végétal constitué de haies et plantations périphériques autour de la zone UC et l'interdiction de réaliser des aménagements à cheval sur la zone UC et la zone A/N. Cela pose de nombreuses questions :

- *Ce descriptif très succinct ne donne aucune précision sur la palette végétale et le type de haie ou de plantation à réaliser.*
- *Quelle sera la largeur de cette bande végétale à créer ?*
- *Sur les pièces graphiques du règlement, cet écran végétal ne semble pas prévu dans le secteur de La Pointe le long des terrains agricoles : est-ce un oubli ou sinon pourquoi ?*
- *S'il sera possible d'imposer la réalisation de cet écran végétal sur l'assiette des parcelles qui seront urbanisées, comment pourrez-vous l'imposer sur les parcelles déjà urbanisées ?*
- *Ne serait-il pas préférable de réaliser cet écran dans ce cas sur la bande enherbée des parcelles agricoles adjacentes ?*
- *Qui aura la charge de réaliser cet écran végétal : ne serait-il pas souhaitable que la commune soit en charge de sa réalisation (financement et plantations) et que des terrains réservés à cette servitude soient précisément définis au PLU ?*
- *Enfin, qui aura en charge l'entretien de cette bande végétale ?*

Réponse de la Mairie : La zone enherbée (N) sera entretenue par les exploitants agricoles. L'écran végétal sera réalisé via les clôtures végétalisées en fond de parcelle imposées aux pétitionnaires dans le règlement.

La zone enherbée sera ajoutée au niveau du secteur de La Pointe.

Avis CE : Comme vu précédemment, ce point devra être explicité dans l'OAP.

- **Q3 : Classement en zone N de terrains agricoles**

De nombreux terrains agricoles ont été reclassés en zone Naturelle alors qu'ils sont cultivés. Cela a ému les exploitants qui craignent d'être limités dans l'utilisation de leurs terrains, notamment par rapport à la possibilité d'ériger des bâtiments agricoles.

- *Quels sont les critères qui ont amené à ce reclassement en zone N de terrains cultivés ?*

Réponse de la Mairie : *Les terres agricoles qui ont été classées en zone N se situent dans les corridors écologiques ou en zone inondable. Il convient de préserver de toute urbanisation ces secteurs à fort enjeux environnementaux. Le classement en zone N n'empêche pas l'exploitation des terres agricoles.*

Avis CE :

Comme vu précédemment, il s'avère que le reclassement de parcelles agricoles en zone N a été effectué de manière un peu trop systématique et qu'il n'y a pas toujours de corridor écologiques ni de zone inondable (cf. exemples vus précédemment).

Je pense que cette manière de procéder dénature le sens des zones "naturelles" et qu'il conviendrait de passer en revue les reclassements de zones A en N afin de laisser en A les parcelles cultivées que rien ne justifie de classer en N.

- **Q4 : Trames vertes et corridors écologiques**

Contrairement à ce qui est écrit page 187 du rapport de présentation, un corridor écologique identifié au SCOT n'a pas été intégré dans le PLU.

- *Dans le cadre de l'OAP thématique "Trame verte et bleue" pourrez-vous faire figurer sur les pièces graphiques, sous forme de "trame verte" précisant la continuité écologique, le corridor écologique transversal identifié au SCOT et au PADD entre le corridor de la Louge et celui de l'Ossau qui n'a pas été reporté ?*

Réponse de la Mairie : *Ce corridor écologique sera ajouté sur les pièces graphiques du règlement.*

Avis CE : Dont acte.

- **Q5 : Coquille à corriger**

- *Page 187 du rapport, §3 de la compatibilité du PLU, il manque un morceau de phrase entre "Dans les zones de continuités écologiques" et "tous les travaux..." qui ne permet pas la compréhension. Merci de le compléter.*

Réponse de la Mairie : *Cette erreur sera corrigée.*

Avis CE : Dont acte.

- **Q6 : rétention et stockage des eaux pluviales**

Une attention particulière a été portée pour assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les nouvelles opérations d'aménagement en utilisant les possibilités d'infiltration et en imposant des dispositifs de rétention ou de stockage qui seront à la charge des "aménageurs".

- *Une construction individuelle sans "aménageur" sera-t-elle soumise à cette règle ?*
- *Ne pourriez-vous pas encourager le stockage des eaux pluviales dans des cuves individuelles aux fins de réutilisation pour les toilettes, le nettoyage des espaces extérieur, l'arrosage du jardin, etc. ?*

Réponse de la Mairie : Le terme aménageur sera remplacé par « pétitionnaire ».

Avis CE : Dont acte.

- **Q7 : Zones AU0, AUE0 et AUX0**

- Pourquoi toutes ces interdictions figurent au règlement écrit pour la seule zone AU0 ?

Réponse de la Mairie : Les zones AUE0 et AUX0 sont des zones AU0. La future destination a été précisée avec un indice à la demande de la DDT.

Avis CE :

Un souci d'homogénéisation me semble néanmoins souhaitable.

- **Q8 : Pylônes et tours de télécommunications**

- Le règlement interdit les pylônes, mât et tours de télécommunications dans les zones UA, UB, UC, AU. Savez-vous que cette interdiction en matière d'urbanisme est illégale et ne peut figurer dans un PLU ?

Réponse de la Mairie : Cette règle sera supprimée.

Avis CE : Dont acte.

- **Q9 : Données du rapport de présentation**

- Pourquoi utilisez-vous de nombreuses données de 2016 (voire 2015) dans le rapport de présentation alors que le PLU a été initié en 2020 ?

Réponse de la Mairie : Pour certains sujets, ce sont les seules données disponibles.

Avis CE : Dont acte.

- **Q10 : Espaces agricoles et haies**

Le rapport fait le constat que les grandes cultures ont artificialisé le milieu agricole avec notamment l'arrachage des haies lors des remembrements et que la trame boisée est peu présente dans le paysage marqué par des "openfields". On sait maintenant tout l'intérêt de l'existence de ces haies pour la biodiversité et pour les cultures elles-mêmes. Le PADD indique la volonté de "protéger" les haies et la trame bocagère.

- Au-delà de la "protection", avez-vous prévu des actions plus volontaristes pour "développer et reconstituer" des haies au milieu des grands espaces cultivés ?

Réponse de la Mairie : La Mairie n'est pas dans la capacité de porter de tels projets.

Avis CE : Des communes moins importantes ont eu la volonté de porter ces projets dans leur PLU.

- **Q11 : Clôtures**

Des spécifications particulières intéressantes permettant le passage de la petite faune ont été précisées dans l'OAP Créboty – La Pointe, mais elles sont limitées aux clôtures limitrophes des zones A ou N.

- Afin de rendre le dispositif efficace, pouvez-vous généraliser cette règle à l'ensemble des nouvelles clôtures de l'OAP Créboty-La Pointe et le rappeler dans le

règlement écrit de la zone UC qui indique seulement "les clôtures limitrophes d'une zone A ou N doivent [...] être composées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage" ?

- *Pouvez-vous appliquer ce dispositif à l'OAP Les Vignasses ?*
- *Pouvez-vous également l'étendre aux zones A et N en l'indiquant dans le règlement écrit ?*

Réponse de la Mairie : *Le dispositif sera étendu à l'ensemble des clôtures.*

Avis CE : *Dont acte.*

- **Q12 : Règlement Zone UAa**

- *Pourquoi une implantation à l'alignement ou au moins à 4 m des voies et emprises publiques ?*

Réponse de la Mairie : *Le règlement a pour objectif de permettre une certaine densification sans l'imposer.*

Avis CE : *Je ne comprends pas le lien avec la densification, j'y vois plutôt une souplesse urbanistique qui me semble souhaitable en fonction du contexte.*

- **Q13 : Extensions sur Zone A**

A la page 174 du rapport de présentation, il est indiqué : "L'extension d'annexes en zone A d'une construction située en zone U ou AU sont interdites. au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine."

- *Pouvez-vous corriger cette phrase pour la rendre intelligible ?*
- *Cette règle ne devrait-elle pas s'appliquer aussi pour la zone N ?*
- *Est-ce que cette règle sera reprise dans le règlement écrit ?*

Réponse de la Mairie : *Le rapport de présentation sera corrigé. C'est une règle qui s'applique aux zones N et A.*

Avis CE :

Réponse partielle à la 1° question : j'attendais le texte corrigé ; pas de réponse à la 3° question.

- **Q14 : Densité**

Le SCOT prévoit 15 logements par hectare pour le noyau villageois et 10 logements par hectare en dehors (page 185 du rapport de présentation).

- *La surface de référence comprend-elle les voiries et les espaces communs ?*
- *Comment déclinez-vous cette densité variable sur les diverses zones du PLU ?*

Réponse de la Mairie : *Oui, c'est une densité brute. Sur un hectare, il convient de réaliser 15 logements + la voirie + les espaces communs.*

En fonction de l'éloignement du centre-ville et des services.

Avis CE : *Réponse imprécise à ma 2° question concernant les zones d'application.*

- **Q15 : ZAN**

Page 150 du rapport de présentation il est écrit que la commune a consommé 42,4 ha entre 2009 et 2021 sur 12 ans et non sur 10 ans comme indiqué, soit 35,3 ha pour 10 ans. La consommation de 17,7 ha sur les 10 prochaines années, représentera donc une diminution de 49,9 % et non de 58,3 %.

- Validez-vous ce calcul ?

Réponse de la Mairie : Oui, le rapport de présentation sera modifié en ce sens.

Avis CE : Dont acte.

- **Q16 : OAP Vignasses**

- Le coefficient de pleine terre défini dans l'OAP Vignasses est de 25 % pour les lots individuels et de 15 % pour les espaces publics : pouvez-vous illustrer ce dernier cas ?
- Pourriez-vous préserver l'îlot boisé existant sur le terrain correspondant à la parcelle D37?



Réponse de la Mairie : Un pourcentage d'espaces verts collectifs sera imposé correspondant à l'îlot boisé à conserver.

Avis CE : Pas de réponse à ma question relative aux espaces publics

- **Q17 : Logements vacants**

Contrairement à ce qui est indiqué page 20 dans le rapport de présentation, le nombre de logements vacants a augmenté régulièrement pour atteindre 87 en 2019 selon l'INSEE.

- Des actions ne pourraient-elles pas être inscrites pour favoriser la réoccupation des logements vacants ?

Réponse de la Mairie : La vacance est conjoncturelle (biens à la vente ou à la location). La Mairie n'a identifié aucun logement vacant, même dans le centre-ville historique.

Avis CE : Dont acte.

6. CONCLUSION DE LA PARTIE RAPPORT

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions régulières et le public ayant été correctement informé a pu prendre connaissance du projet, se renseigner au cours des permanences ainsi qu'au travers de la consultation du dossier mis à disposition en mairie ou sur le site du registre électronique et s'exprimer par les divers moyens mis à disposition.

Le 21 juin 2023

Le Commissaire enquêteur

Christian BARTHOLOMOT



ENQUETE PUBLIQUE
sur la Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de LAVERNOSE-LACASSE



Enquête réalisée du 21 avril au 23 mai 2023

2° PARTIE :

CONCLUSIONS ET AVIS

Dossier d'enquête publique N° E23000036/31

Commissaire enquêteur : Christian BARTHOLOMOT
désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse le 9 mars 2023

1. CONCLUSIONS GENERALES

1.1 Objet du projet

La commune de Lavernose-Lacasse s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 août 2010.

Une révision allégée a été adoptée le 28 avril 2014 et trois modifications ont eu lieu en date du 20 février 2012, 28 avril 2014 et 8 octobre 2018.

Cette enquête a porté sur la révision générale du PLU qui a été prescrite le 7 septembre 2020 et dont le projet a été arrêté par le Conseil Municipal le 17 octobre 2022.

Les évolutions envisagées dans le cadre de cette procédure de révision du PLU s'articulent autour de **3 principes** énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**) :

- La protection de l'environnement et du cadre de vie
- L'équité et la cohésion sociale
- L'efficacité économique

Ces trois principes sont déclinés au travers de **4 Axes** :

- **AXE 1** : Préserver l'environnement et l'agriculture
- **AXE 2** : Assurer un développement maîtrisé de la commune
- **AXE 3** : Organiser un espace de vie solidaire et proposer un cadre de vie qualitatif
- **AXE 4** : Offrir un cadre de vie fonctionnel

Après examen au cas par cas, la Mission régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie (MRAE) a prescrit le 24 juin 2022 une évaluation environnementale.

1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

Par la décision E23000036/31 du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 9 mars 2023, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique.

Une réunion préparatoire a eu lieu en mairie le 16 mars 2023 de 14h30 à 16h en présence du maire et du bureau d'étude 2AU.

L'arrêté municipal 2023/14/AG du 28 mars a prescrit le déroulement de l'enquête publique du 21 avril à 9 h au 23 mai 2023 à 17 h, soit pendant 33 jours.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Lavernose-Lacasse.

L'information du public s'est déroulée dans le respect des règles :

- publications légales dans deux journaux locaux
- affichage en mairie et sur 4 lieux publics de la commune
- information sur le panneau lumineux municipal, sur le site internet de la mairie ainsi que sur l'application de téléphonie mobile "panneau pocket".

Le dossier d'enquête a été disponible en mairie sous forme papier ainsi que sur le site du registre électronique (Démocratie Active).

3 permanences ont été tenues en mairie qui ont donné lieu à 18 visites.

Le site du registre électronique a enregistré 112 visiteurs uniques et 699 téléchargements

28 observations ont été enregistrées (annexe 3.3) dont 8 favorables au projet : 19 observations sur le registre papier, 6 sur le registre électronique, 1 courrier et 2 échanges oraux.

Certaines observations concernant plusieurs sujets, au total j'ai compté 34 observations élémentaires.

Le procès-verbal de synthèse a été présenté en mairie le 31 mai et j'ai reçu le mémoire en réponse le 8 juin.

1.3 Documents mis à disposition du public

Le dossier était accessible au siège de l'enquête à la mairie ainsi que sur le site internet du registre électronique.

Le bordereau listant les pièces constitutives du dossier a été complété à ma demande de manière plus détaillée, j'ai fait ajouter une notice de présentation et une aide à la lecture que j'ai élaborée.

1.4 Observations du public et questions du Procès-verbal de synthèse

La répartition des observations élémentaires par sujets a été la suivante :

- 18 observations sur le zonage
- 10 observations sur les OAP
- 6 observations diverses

Dans mon Procès-verbal de synthèse (Annexe 4.4), j'ai posé 17 questions à la mairie.

1.5 Points de discussion

Je reprendrai ici les sujets principaux qui ont suscité des interrogations du public, des PPA ou qui m'ont posé question.

1. Densité

MRAE :

La densité moyenne en logements sera d'environ 17 logements/ha, sensiblement identique à celle de la décennie précédente (contrairement à ce qui est indiqué p.219 du rapport de présentation). Cet objectif est cohérent avec le SCoT GAT qui prévoit une densité de 15 logements/ha dans le noyau villageois. La réduction de consommation foncière repose essentiellement sur une perspective de réduction de l'accueil de population, et non sur des évolutions en matière de forme urbaine plus compacte. Ainsi la commune ne démontre pas son engagement à viser une consommation économe des sols pour l'accueil de nouvelles populations.

DDT :

Le gisement foncier sur terrain libre, cartographié dans l'atlas foncier, permet d'identifier des secteurs à proximité du centre-bourg, propices à accueillir des OAP sectorielles de densité allant à la fois les enjeux de sobriété foncière et de cadre de vie qualitatif portés par le PADD.

Réponse Mairie :

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis du PLU arrêté fait partie intégrante du rapport de présentation. Cette analyse est détaillée et identifie le potentiel à la parcelle.

La densité prévue sur les zones U et AU est largement supérieure à celle préconisée par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. Une densité plus importante ne serait pas acceptée par les habitants. La densification des zones urbaines doit se faire dans la douceur. Depuis 2010, la surface moyenne consommée par logement ne cesse de diminuer et le projet de PLU permettra de poursuivre cet effort.

Avis CE :

Il est vrai que les densités prévues dans le projet sont supérieures aux préconisations du SCOT en vigueur. Toutefois, s'il ne me semble pas cohérent de réaliser des opérations denses en zone UC (le SCOT en vigueur préconise logiquement d'ailleurs une densité inférieure hors du noyau villageois), il me semble que l'on pourrait densifier davantage au niveau du bourg en portant la hauteur des constructions à 9 m (R+2) au lieu de 7 m dans la zone UB où existe du potentiel constructible et les futures zone AU0 et AUE0, adjacentes, sans compromettre l'acceptation par les habitants.

2. Taux de croissance

MRAE :

Le projet est basé sur un scénario de croissance démographique de 1,4 % par an. Ce scénario est inférieur aux tendances passées (croissance annuelle 2,6 % entre 2013 et 2019) et vise l'accueil d'environ 522 habitants supplémentaires entre 2022 et 2032, ce qui porterait la population à environ 4 000 habitants à l'horizon 2033.

SMEAT (SCOT) :

Dans la perspective d'un taux de croissance démographique moyen de 1,4 % par an, pour atteindre 4000 habitants en 2032, le PLU révisé fixe un objectif de production de 330 logements supplémentaires et l'accueil de 500 habitants de plus, entre 2022 et 2032 (le nombre de résidences principales étant estimé à 1458 en 2022). Cet objectif d'accueil apparaît élevé au regard de la situation de la commune en territoire de Développement mesuré du SCoT, mais, également, des travaux menés pour sa deuxième révision, lesquels identifient Lavernose-Lacasse au nombre des communes de proximité dont la croissance démographique annuelle moyenne serait de 0,67 %.

Réponse Mairie :

L'hypothèse de croissance retenue par la commune est en deçà des dernières tendances observées qui indiquent un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 2,4%. La municipalité a en effet opté pour un taux de croissance annuel moyen pour les années à venir de l'ordre de 1,4% afin de ralentir sa croissance démographique et d'être compatible avec les objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Muretain Agglo. L'effort de ramener notre croissance démographique à 1,4% a été souligné par les services de l'Etat et conforte un projet raisonnable, cohérent et soucieux de la préservation des espaces agricoles et naturels. Il est rappelé que la révision du SCoT n'est pas approuvée et donc non opposable.

Avis CE :

La croissance de Lavernose-Lacasse, n'est pas le fait du hasard mais celui de son attractivité: une commune où l'on a envie de s'installer et s'il faut souligner l'effort exprimé par la commune pour maîtriser sa croissance, il risque de lui être difficile de réguler les demandes de permis de construire si la dynamique actuelle se maintient et par conséquent le taux retenu me paraît raisonnable.

3. Pixels

SMEAT (SCOT) :

La commune bénéficie, au SCoT opposable, d'un potentiel initial de 5,5 pixels (4,5 mixtes et 1 à vocation économique). Au sein du projet de PLU, sont identifiées :

- des zones, sous pixels, déjà ouvertes à l'urbanisation dans le PLU opposable, qui ont entraîné, à compter de l'approbation du SCoT (le 15 juin 2012), la mobilisation de 4,5 pixels (3,5 mixtes, et 1 à vocation économique) : ces zones sont maintenues ouvertes dans le projet de PLU

- arrêté. Restent alors deux demi-pixels mixtes mobilisables : un demi actuellement positionné dans le secteur de Terrefort, et l'autre sur celui de Moulin d'en Haut.*
- *des zones ouvertes à l'urbanisation, hors pixels, actuellement non bâties ; Il est rappelé que ces ouvertures à l'urbanisation avaient déjà fait l'objet d'avis défavorables du SMEAT en date du 7 février 2014.*
 - *des zones qui restent fermées, dont l'urbanisation n'est envisagée qu'à plus long terme.*

Le SMEAT relève, par ailleurs, qu'au regard de leur entière localisation sur des espaces agricoles protégés identifiés au SCoT, la vocation de la zone AUX0 devra rester strictement agricole, sans possibilité de mobilisation de pixel.

DDT :

Un état des lieux de la disponibilité des pixels a été établi, mais celui-ci ne met pas en évidence leur mobilisation au regard du projet de développement communal, ceci afin d'en évaluer sa compatibilité par rapport au SCoT GAT. Par conséquent il est nécessaire que les pixels mobilisés soient inventoriés et ciblent précisément les projets d'aménagement auxquels ils sont affectés. En effet, comme évoqué précédemment, certains secteurs de développement en extension interrogent quant à leur compatibilité au SCoT, en l'occurrence les secteurs [actuellement] classés en zone 2AU de Bordeneuve [Créboty - La Pointe] et des Vignasses.

Réponses mairie :

Comme le précise le rapport de présentation, le projet de PLU respecte le potentiel urbanisable défini par le SCoT. Il est rappelé que la localisation des pixels n'est pas opposable.

La partie Nord de la zone de Cantomerle a été reclassée en zone naturelle suite à l'expertise écologique qui a identifié une zone humide sur ce secteur, le potentiel urbanisable a donc été transféré sur la zone AUX0 de Pujeau-Rabé, si bien que le potentiel des surfaces dédiées aux activités économiques est maintenu.

Avis CE :

Si j'ai bien compris, le demi-pixel de Moulin d'En haut est localisé sur la zone AU0 et celui de Terrefort qui n'a plus de justificatif, la zone de Terrefort ayant été classée en N, est rendu disponible et pourra être réparti en extension entre les OAP des Vignasses et de Créboty - La Pointe ; par ailleurs, le potentiel dédié aux activités économiques a été transféré de la zone de Cantomerle à la zone AUX0 de Pujeau-Rabé.

En tout état de cause, je rejoins l'avis de la DDT qui demande un inventaire et une affectation claire des pixels mobilisables.

4. Consommation d'ENAF

SMEAT (SCOT) :

Les éléments de bilan sont chiffrés sur la période 2009-2021, soit pour douze années, ce qui, ramené à dix ans (2011-2021), correspondrait à une consommation moyenne d'environ 35 hectares : l'objectif affiché par le PADD, de 17, 5 hectares, au plus, à consommer d'ici 2032 équivaudrait donc à une réduction de l'ordre de 50 %, ce qui est, toutefois, bien supérieur au potentiel foncier restant mobilisable sous les deux demi-pixels résiduels (deux fois 4,5 hectares environ).

DDT :

Avec les dispositions de la loi climat et résilience, il est nécessaire que le projet de développement communal justifie une réelle volonté de limiter la consommation des ENAF.

Il revient à la commune de présenter un bilan plus en cohérence avec la période de référence de la loi climat et résilience. Près de 38 ha d'ENAF ont été consommés sur cette décennie [2011-2021].

Réponses mairie :

La loi Climat et Résilience ayant acté la diminution par deux du rythme de consommation d'ENAF, une vingtaine d'hectares a été déclassée. Sur la période 2009/2021, 42,4 hectares de terres agricoles ont été consommés, ce sont donc 21,2 hectares qui peuvent être consommés sur la période 2021/2031 pour respecter la loi. Il est prévu de consommer seulement 17,7 hectares.

Conformément à la loi Climat et Résilience, le projet de révision de ce PLU prévoit de réduire sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 58,3 %.

Pour la consommation d'ENAF sur les dix prochaines années (2021-2031), le calcul s'appuie sur les capacités d'accueil définies dans le PLU (capacité d'urbanisation et de densification et de mutation des espaces bâtis / capacité d'urbanisation de la zone AU). Certains espaces libres de construction situés en zone U (dents creuses) sont déjà artificialisés.

Avis CE :

La trajectoire de consommation d'espace naturel et agricole qui concerne le moyen terme pourra être clarifiée dans le cadre de la révision du SCOT, mais en tout état de cause le ratio de 58,3 % est erroné, le calcul donne 49,9 % (voir ma question Q15 dans mon PV de synthèse) et la période de référence de la loi CliR est 2011-2021 et non 2009-2021.

5. Zone AUX0 (et AUE0)

DDT :

La justification de la future zone AUX0 présentée dans le rapport de présentation reste insuffisante et doit être argumentée. Cette zone AUX0 de 1,9 ha destinée à accueillir à moyen terme l'extension de la ZAE de Pujeau-Rabé, nécessite d'être motivée, au regard du besoin d'accueil et du remplissage des zones existantes à l'échelle intercommunale. [...] Indépendamment de toute opportunité économique, la localisation de cette zone interroge au regard des enjeux paysagers environnants, étant donné que son urbanisation viendrait empiéter sur la visibilité et la préservation du site de loisirs du lac de Rabe-Endives.

En l'absence de justification suffisante, cette zone AUX0 doit être reclassée en zone A ou N.

Par ailleurs, les zones AUE0 et AUX0 sont actuellement cultivées et présentent donc un intérêt économique. Par conséquent, la justification nécessaire à l'ouverture de ces zones devra tenir compte de ces aspects.

MRAE :

Dans une logique de consommation foncière économe, le classement de la zone AUX0, correspondant à une zone d'urbanisation à moyen terme à vocation d'activités économiques, ne semble pas se justifier.

Réponses mairie :

Le territoire connaît un déséquilibre entre population active et nombre d'emplois. En effet, la croissance de l'emploi est importante mais elle reste inférieure à la croissance démographique. 35% des actifs du Muretain Agglo travaillent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération et 54% sur celui de Toulouse Métropole. Cette situation génère des mobilités pendulaires soutenues.

Ce projet de nouvelle zone d'activités économiques est en cohérence avec l'accueil d'activités à l'échelle intercommunale du Muretain. En effet, le Muretain agglo mène une stratégie

globale de développement économique, avec notamment l'aménagement de nouveaux parcs de proximités situés directement en contact avec un bassin de vie.

La DDT s'appuie sur des données erronées. Les zones AUEO et AUXO ne sont pas cultivées et sont en friche depuis plusieurs années.

Lavernose-Lacasse connaît une dynamique d'implantation d'entreprises, de services. Le ratio emploi par habitants augmente : 1 pour 8,1 habitants. Le territoire doit pouvoir proposer des lieux stratégiques d'implantations aux artisans, industriels en recherche de terrains ou de location de locaux. A la demande de la DDT et pour préserver un espace naturel, la commune a transféré la zone AUXO de 1,9 hectares en extension de la zone d'activité économique Pujeau Rabe.

Avis CE :

Le transfert de pixel économique de la zone de Cantomerle à celle de Pujeau-Rabé me semble justifié car sur Cantomerle il s'agit d'activités liées aux gravières et la commune souhaite pouvoir accueillir des activités diversifiées ; la zone de Pujeau-Rabé à proximité du noyau villageois est tout à fait adaptée à héberger des activités commerciales et artisanales ou de services alors que la zone "naturelle" impactée est en fait un espace agricole à l'abandon.

6. OAP Créboty-La Pointe

DDT :

L'OAP de Créboty se limite à la délimitation d'un futur secteur classé en zone UC et fait figure d'un focus d'une partie du règlement graphique. Il importe de donner du contenu à cette OAP pour la justifier, en définissant un projet d'aménagement d'ensemble du secteur, avec traduction concrète des principes d'aménagement des fonds de parcelles et leur liaison au reste du tissu urbain, de façon à éviter une urbanisation au coup par coup. Enfin, l'absence de continuité de la « frange naturelle-forestière » (zone N) sur l'intégralité du pourtour de l'OAP « Créboty et La Pointe », qui se traduit par une interruption du traitement qualitatif de transition entre les espaces agricoles et urbanisés, interroge sur l'ambition dévolue à cette zone.

Les objectifs de modération de consommation d'espaces fixés dans le PADD doivent trouver une traduction réglementaire cohérente. En ce sens, le non reclassement en zone agricole du hameau ouest du secteur de Créboty, comme demandé dans le courrier d'étape de la DDT avant arrêt du PLU, souligne une incohérence. En effet, ce secteur est en détachement du tissu urbain comme le montre le schéma du PADD en le situant en dehors de la délimitation des franges urbaines. Dans la mesure où les hameaux de Saravère, Campariol ont été reclassés en zone agricole, il apparaît cohérent d'appliquer cette logique sur ce hameau en question.

Ce choix (secteur finalement classé en zone UC dans le projet de PLU révisé) va à l'encontre de la compatibilité au SCoT GAT, sachant que le tribunal administratif de Toulouse avait donné un jugement défavorable le 16 septembre 2016 sur l'extension du secteur de Créboty en l'absence de pixel affecté. Par ailleurs, même si un potentiel d'urbanisation était affecté sur ce secteur, le reclassement en zone UC s'apparente à une ouverture à urbanisation qui se doit d'être justifiée par une étude de densification.

Il est constaté que, sur le secteur de Créboty, des parcelles nouvellement classées en zone UC, présentent un fort enjeu agricole car cultivées en agriculture biologique. Aussi, cet argument milite d'autant plus en faveur d'un reclassement des parcelles du secteur de Créboty classées actuellement en zone 2AU, en zone agricole.

Enfin, l'absence de continuité de la « frange naturelle-forestière » (zone N) sur l'intégralité du pourtour de l'OAP « Créboty et La Pointe», qui se traduit par une interruption du traitement qualitatif de transition entre les espaces agricoles et urbanisés, interroge sur l'ambition dévolue à cette zone.

Réponses Mairie :

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis du PLU arrêté fait partie intégrante du rapport de présentation. Cette analyse est détaillée et identifie le potentiel à la parcelle.

La commune s'est engagée dans le cadre de la PVR [Participation pour Voirie et Réseaux] du quartier dans un projet global qu'il convient de mener à son terme. Les propriétaires ont financé la PVR, l'achèvement de l'urbanisation est un respect de l'équité et du projet tel qu'il a été conçu. La PVR a participé aux équipements de la zone et à l'amélioration du cadre de vie : la révision du PLU urbanise simplement les parcelles accolées aux habitations existantes dites dents creuses, où l'agriculture n'exerce plus. Sur ces secteurs, et depuis 2010, la commune et les habitants, par une participation aux voiries et réseaux, ont financé plus de 4 millions de travaux d'urbanisation : reprise de voiries, liaisons douces, sécurisation avec ralentisseurs, réfection des réseaux, assainissement collectif, traitement des eaux pluviales, fibre.

La suppression du secteur Ouest « Plumet » sera étudiée suite à l'enquête publique.

Aucune des parcelles constructibles n'est exploitée par un agriculteur bio.

Les ambitions et les détails des OAP « Les Vignasses » et « Créboty » seront éventuellement modifiés avant l'approbation du PLU.

Avis CE :

Il est important de prendre en compte les investissements en matière de réseau et d'aménagements de voirie réalisés sur ces zones par la commune et les riverains dans le cadre du PLU en vigueur : il serait injuste et incompréhensible que la continuité soit rompue et que les engagements ne puissent être tenus.

Le périmètre de cette OAP a été revu en réduction par rapport aux contours de la zone 2AU de l'actuel PLU de manière à réduire les impacts sur les terres agricoles, mais le projet d'urbaniser un secteur actuellement très linéaire nécessite de pouvoir achever sa densification. En ce qui concerne le hameau de Plumet à l'extrémité ouest, là aussi le périmètre a été réduit et là aussi les riverains ont participé à la PVR et doivent pouvoir en récolter le bénéfice. Concernant la continuité de la frange naturelle (N) sur l'intégralité du pourtour de l'OAP et notamment dans le secteur de La Pointe, la mairie s'est engagée à l'intégrer dans le projet. Je suis donc favorable à ce projet, y compris pour le secteur ouest qui ne devrait pas être considéré comme un hameau isolé mais comme l'extrémité de l'agglomération.

7. OAP Les Vignasses

DDT :

Au-delà des considérations d'aménagement, se pose la question de la compatibilité de l'OAP des Vignasses par rapport au SCoT, compte tenu du fait que le secteur n'est affecté d'aucun pixel. À ce sujet, il est à rappeler que le tribunal administratif de Toulouse avait émis un jugement défavorable le 16 septembre 2016, considérant l'incompatibilité de l'urbanisation de ce secteur en zone 2AU des Vignasses avec les orientations du SCoT.

L'orientation d'aménagement et de programmation « Les Vignasses », témoigne par exemple de la nécessité de requestionner les formes urbaines envisagées. En effet, cette opération, qui prévoit la production de 23 logements sur 1,4 ha - soit une densité de 16 logements/ha -

interroge sur les intentions en matière de densification et de limitation de consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF).

Les OAP de ces secteurs d'extension pourraient présenter des opérations d'aménagements plus denses, permettant de limiter la consommation d'espace en instaurant des formes urbaines qui favorisent la sobriété foncière tout en garantissant un cadre de vie agréable avec des espaces publics de qualité.

CDPENAF :

L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs n'est pas cohérente avec le PADD comme le secteur « Les Vignasses », ressortant comme espace agricole à enjeux dans le diagnostic.

MRAE :

L'OAP les Vignasses pose question. En effet, cette zone classée à urbaniser (AU) propose un modèle de quartier déconnecté du centre-bourg, de faible densité et sans ambition sur les formes urbaines en faveur de la densification.

Par ailleurs la commune ne dispose d'aucun potentiel foncier pour ouvrir cette zone, comme exigé par le SCoT GAT. La MRAe rappelle qu'une précédente évolution du PLU avait été sanctionnée par le tribunal administratif de Toulouse au motif qu'elle n'était pas compatible avec les prescriptions du SCoT relatives au potentiel foncier.

Réponses mairie :

La densité prévue sur les zones U et AU est largement supérieure à celle préconisée par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. Cependant la possibilité de densifier la zone AU des "Vignasses" sera étudiée avant l'approbation du PLU.

Les ambitions et les détails des OAP « Les Vignasses » et « Creboty » seront éventuellement modifiés avant l'approbation du PLU.

Le secteur « Les Vignasses » n'a aucune valeur agricole.

L'ensemble des zones à urbaniser sont situées en agglomération et étaient déjà urbanisables au PLU en vigueur. La révision du PLU ne modifie pas le zonage de la commune.

Avis CE :

Le terrain des Vignasses est de faible valeur agricole et n'est plus exploité depuis des années. Comme vu précédemment, cette OAP pourra bénéficier d'une partie de pixel de Terrefort qui a été libérée.

Cette OAP située en entrée d'agglomération est desservie par tous les réseaux mais est éloignée du noyau villageois et, en cohérence avec les principes du SCOT, il est logique qu'elle ait une densité moindre : une densité élevée ne serait pas en harmonie avec l'urbanisation existant à cette entrée de ville. Je suis donc favorable à ce projet.

8. OAP Trame Verte et Bleue

DDT :

L'OAP TVB proposée reste insuffisante, et la cartographie présentée ne constitue qu'un extrait de carte des TVB du SCOT. Par conséquent, un travail de fond devra être mené pour donner de la consistance à cette OAP TVB, qui doit présenter et spatialiser les enjeux TVB à l'échelle communale ainsi que les actions concrètes associées à leur traduction réglementaire pour y répondre.

MRAE :

Le PLU contient une OAP thématique « trame verte et bleue ». L'échelle de réflexion permet uniquement de reprendre les grands axes structurants identifiés dans les documents précités [SRCE, SCOT].

La MRAe relève également que la continuité écologique qui relie les cours d'eau de la Louge et de l'Aussau, identifiée dans l'OAP, n'est ni justifiée ni traduite réglementairement. Un zonage spécifique accompagné d'un règlement adapté permettrait de garantir le maintien de cette continuité.

La MRAe recommande de compléter l'OAP thématique « trame verte et bleue » à une échelle plus fine afin de préciser les objectifs, les dispositions et les actions ciblées en matière d'intégration des continuités écologiques au sein de la tache urbaine et en zone agricole.

Elle recommande par ailleurs pour les plus fortes fonctionnalités de cette trame verte et bleue de présenter une traduction réglementaire de leur protection.

SMEAT (SCOT) :

L'OAP communale « Trame verte et Bleue » représente notamment :

- la liaison verte orientée Ouest-Est, dans le secteur de la Pointe, identifiée au SCOT,
- les continuités écologiques correspondant au ruisseau du Grand Robé, et à celle reliant les lacs d'anciennes gravières du secteur des Perrils à la Garonne, pour lesquelles les dispositions réglementaires ne permettent pas de savoir de quelle manière elles sont maintenues, préservées, voire restaurées, en particulier pour les secteurs de La Plaine, d'une part, et de Cantomerle et Pujeau Robé, d'autre part, où des coupures par l'urbanisation réalisée, et projetée, n'en permettraient plus la continuité.

Réponse mairie :

La réalisation d'une OAP thématique « trame verte et bleue » n'était pas obligatoire quelques mois avant d'arrêter le PLU. Cependant, elle sera complétée avant l'approbation du PLU.

Toutes les trames vertes et bleues qui ne sont pas des EBC ou des eaux de surface ont été identifiées en « Continuités écologiques à maintenir ou à remettre en état ». Une trame spécifique se superpose au zonage.

Et en réponse à ma question sur le sujet dans mon PV de synthèse :

Ce corridor écologique sera ajouté sur les pièces graphiques du règlement.

Avis CE :

Comme vu dans mon Rapport, toutes les trames vertes et bleues n'ont pas été identifiées dans les pièces graphiques et notamment la trame verte transversale entre la Louge et l'Aussau qui devra être cartographiée avec la précision nécessaire (corridor écologique de 100 m de largeur).

9. Classement en zone N de terrains agricoles

J'ai eu de nombreuses interrogations du public sur le classement en zone N de terrains agricoles cultivés, c'est pourquoi j'ai interrogé la mairie dans mon PV de synthèse.

Réponse de la Mairie :

Les terres agricoles qui ont été classées en zone N se situent dans les corridors écologiques ou en zone inondable. Il convient de préserver de toute urbanisation ces secteurs à fort enjeux environnementaux. Le classement en zone N n'empêche pas l'exploitation des terres agricoles.

Avis CE :

Comme vu dans mon Rapport, il s'avère que le reclassement de parcelles agricoles en zone N a été effectué de manière un peu trop systématique et qu'il n'y a pas toujours de corridor écologique ni de zone inondable. Cette manière de procéder dénature le sens des zones "naturelles" et il conviendra de passer en revue les reclassements de zones A en N afin de laisser en A les parcelles cultivées que rien ne justifie de classer en N.

Un classement A renforcé (Ar) pourrait d'ailleurs être institué pour éviter toute construction dans certaines zones agricoles.

10. "Reconstitution" de haies

J'ai interrogé la mairie sur ce point dans mon PV de synthèse :

Le PADD indique la volonté de "protéger" les haies et la trame bocagère. Au-delà de la "protection", avez-vous prévu des actions plus volontaristes pour "développer et reconstituer" des haies au milieu des grands espaces cultivés ?

Réponse de la Mairie :

La Mairie n'est pas dans la capacité de porter de tels projets.

Avis CE :

Cette réponse semble dénoter un manque d'ambition ou d'intérêt. Des communes moins importantes ont eu la volonté de porter ces projets dans leur PLU et ont réalisé avec les associations et les habitants intéressés (écoles), en concertation avec les agriculteurs, des plantations de haies entre les parcelles cultivées qui vont au-delà de la simple protection, en lien éventuellement avec la création de sentiers de randonnée.

11. Avis sur la cohérence avec le PADD

Analyse non exhaustive par rapport aux 11 orientations du PADD :

- **Limiter la consommation des terres agricoles** : effort effectué en cohérence avec la loi CiiR
- **Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles présentant des intérêts écologiques, paysagers et économiques** : préservation intégrée, mais ambition mesurée au niveau écologique
- **Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée** : inscrit dans les objectifs de croissance
- **Permettre un développement économique structuré** : traduit dans les zones AUX0 et Ng
- **Conforter et compléter les équipements existants** : Zones UX, AUX0 et AU0
- **Mener une politique de l'habitat en adéquation avec les publics visés** : diversification des formes d'habitat et accroissement du taux de logements sociaux
- **Promouvoir des modes d'habiter responsables** : gestion des eaux pluviales à la parcelle
- **Améliorer le cadre de vie** : corridors écologiques et cheminements doux
- **Valoriser le patrimoine bâti traditionnel** : éléments à protéger ou mettre en valeur
- **Développer des modes de transport doux** : cheminements doux et encouragement à la pratique du vélo
- **Organiser le réseau viaire** : sentiers le long de la Louge, sécurisation des cheminements piétonniers et liaisons douces

12. Remarques de forme :

Des faiblesses dans le dossier ont été remarquées à juste titre par les PPA concernant notamment la description des OAP qui devra être sérieusement complétée, les calculs de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que la répartition des pixels du SCOT qui ont fait l'objet de plusieurs critiques.

Des corrections du Rapport de présentation seront à réaliser comme signalé dans mon PV de synthèse, la marge de recul des cours d'eau et des fossés devra être indiquée à 5 m dans les schémas du règlement écrit, et afin de faciliter leur accès, il sera nécessaire dans le dossier définitif du PLU de bien séparer le règlement écrit et ses annexes utiles.

2. ANALYSE GLOBALE DU PROJET

2.1 Points forts du projet

Le projet répond globalement aux enjeux identifiés dans le diagnostic et respecte les orientations du Programme d'Aménagement et de Développement Durables :

- Recentrage de l'urbanisation sur le bourg et intensification des zones déjà urbanisées hors du noyau villageois dans le cadre de deux OAP qui conforteront la vocation urbaine de ces quartiers.
- Classement en zone Agricole des hameaux épars et délimitation des zones urbaines au plus près des parcelles bâties afin de limiter la consommation des espaces agricoles de valeur.
- Création de franges arborées en limite des zones urbanisées pour intégrer le bâti dans le paysage et lutter contre les nuisances et les conflits d'usage entre espaces agricoles et bâtis.
- Retour d'environ 20 hectares en zone A ou N qui contribueront à la préservation des espaces agricoles et naturels
- Evolution maîtrisée de la population avec un ralentissement de la croissance en cohérence avec les objectifs du PLH du Murétain Agglo pour atteindre 4000 habitants en 2032
- Des densités de logements égales ou supérieures aux préconisations du SCOT en vigueur qui sont adaptées selon la distance au noyau villageois
- Diversification de l'offre de logements et développement de la mixité urbaine et sociale par l'augmentation du taux de logements sociaux
- Développement des emplois locaux en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises.
- Sécurisation des déplacements par la création de liaisons douces et l'encouragement à la pratique du vélo
- Préservation et renforcement des trames vertes et bleues au travers d'une OAP thématique
- Lutte contre les inondations par la gestion des eaux pluviales à la parcelle et la définition d'un coefficient de pleine terre
- Classement en zone N et/ou en EBC des réservoirs de biodiversité
- Concentration des zones d'activités artisanales et commerciales à l'entrée est de la commune (Zones UX et AUX) et développement pérenne de la zone des gravières
- Identification du patrimoine bâti à valoriser

2.2 Points faibles du projet

J'ai noté toutefois des faiblesses ou des inconvénients

- Une description de l'OAP Créboty – La Pointe insuffisante
- Un corridor écologique oublié au niveau réglementaire et dans une OAP TVB qui reste à étoffer au niveau des actions de renforcement de la préservation des espaces naturels
- Des éclaircissements à apporter au sujet de l'utilisation des pixels du SCOT ainsi que sur le calcul de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- Une densité de logements qui pourrait être un peu plus forte dans le noyau villageois en augmentant la hauteur des constructions en zone UB (et ultérieurement les zones AU0 et AUE0) de 7 m à 9 m (R+2)
- Un classement un peu trop systématique en zone N de parcelles agricoles cultivées
- Une intention de seulement préserver les haies existantes dans les zones cultivées qui dénote un manque d'ambition en matière de reconstitution de haies

2.3 Bilan de synthèse

J'estime que le bilan des avantages et inconvénients présente un solde nettement positif et que les points faibles que j'ai identifiés pourront aisément être améliorés.

Ce projet de révision du PLU, élaboré en concertation avec la population, est en continuité avec le PLU en vigueur dont il prend en compte les investissements réalisés mais intègre les évolutions liées à la loi Climat et Résilience en réduisant fortement la consommation prévue d'espaces naturels agricoles ou forestiers.

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête publique s'étant déroulée régulièrement, le public ayant pu prendre connaissance du dossier et s'exprimer, et le bilan du projet m'apparaissant positif,

J'émet un Avis FAVORABLE
à la révision du PLU de Lavernose - Lacasse
avec 2 réserves :

1. L'OAP Créboty – La Pointe sera complétée pour préciser notamment la nature et le contour de la frange arborée
2. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue sera complétée pour y intégrer la trame verte entre la Louge et le ruisseau de l'Aussau et un descriptif des actions prévues dans cette OAP sera établi.

et 2 recommandations :

1. Passer en zone A ou A renforcée les parcelles agricoles cultivées hors des corridors écologiques qui ont été classées en zone N
2. Compléter la préservation des haies existantes par un projet de reconstitution de haies au milieu des grands espaces cultivés

Il est rappelé qu'au cas où une réserve ne serait pas levée, cela correspondrait à un AVIS DEFAVORABLE.

Le 21 juin 2023

Le Commissaire enquêteur

Christian BARTHOLOMOT



ENQUETE PUBLIQUE
sur la Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de LAVERNOSE-LACASSE



Enquête réalisée du 21 avril au 23 mai 2023

3° PARTIE :

ANNEXES

Dossier d'enquête publique N° E23000036/31

Commissaire enquêteur : Christian BARTHOLOMOT
désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse le 9 mars 2023

3. ANNEXES

3.1 Arrêté de désignation du commissaire enquêteur

DECISION DU
09/03/2023

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E23000036 /31

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 09/03/2023

Vu enregistrée le 06/03/2023, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Lavernose-Lacasse demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Lavernose-Lacasse ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

Vu l'arrêté de délégation du 7 novembre 2022 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Christian BARTHOLOMOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Lavernose-Lacasse et à Monsieur Christian BARTHOLOMOT.

Fait à Toulouse, le 09/03/2023

La magistrate déléguée,

Florence NÈGRE-LE GUILLOU



3.2 Avis d'enquête publique

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE LAVERNOSE-LACASSE

Par arrêté n° 2023/14/AG en date du 28 mars 2023, le Maire de Lavernose-Lacasse a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A cet effet, M. Christian BARTHOLOMOT, ingénieur des Mines en retraite a été désigné en qualité de commissaire enquêteur ;

L'enquête se déroulera à la mairie de Lavernose-Lacasse du 21 avril 2023 à 9h00 au 23 mai 2023 à 17h00, aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et 18h00 le mercredi ;

Le commissaire enquêteur recevra en mairie :

- le vendredi 21 avril de 9h à 12h
- le mercredi 11 mai de 14h à 18h
- le mardi 23 mai de 14h à 17h

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique, incluant le rapport d'évaluation environnementale, son résumé non technique, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées et consultées :

- Sur le site Internet suivant <https://www.democratie-active.fr/revision-plu-lavernose-lacasse/>
- En format papier à la mairie de Lavernose-Lacasse aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et 18h00 le mercredi;
- Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie de Lavernose-Lacasse aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et 18h00 le mercredi;

Les personnes intéressées par le dossier d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur - Mairie de Lavernose-Lacasse 1 place de la mairie 31410 Lavernose-Lacasse ;
- sur le registre dématérialisé : Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante : <https://www.democratie-active.fr/revision-plu-lavernose-lacasse/>
- les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : revision-plu-lavernose-lacasse@democratie-active.fr Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous ;

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public :

- sur le site Internet suivant <https://www.democratie-active.fr/revision-plu-lavernose-lacasse/> ;
- sur support papier, à la mairie. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur ;

A l'issue de l'enquête publique, la révision du Plan Local d'Urbanisme sera proposée à l'approbation par délibération du Conseil Municipal.

Le Maire,



3.3 Tableau récapitulatif des observations

Type	N° Obs	index	Auteur	Thématiques	Anciens N° Parcelles	Nx N° parcelles	Doc Annexe	F/D
RN	1		FRANCAZAL Georges	OAP La Pointe	C807	A1067-1066		F
RN	2		MAILLEBIAU Eric	OAP La Pointe	C805	A805		F
RN	3		PEYROUTY Anne Marie	OAP La Pointe	C93-456-491-(492)	C771-773 A981-(984)		F
RN	4		PERRAULT -FABARON PAUL et MARTHE	OAP La Pointe	C806	A806		F
RN	5		<i>PERRAULT -FABARON PAUL et MARTHE</i>	<i>Doublon</i>				<i>D</i>
RN	6		NAVARRO-DIMMERS Marie-france	Dde de constructibilité	A292-642	A292-642		D
RP	1		GUEDES Philippe	EBC	D762-763	D762-763	oui	F
RP	2		Sté CEMEX - Mme GILLAIZEAU Marie	Extension de la zone Ng			oui	D
<i>RP</i>	<i>0</i>		<i>GUITARD Jean-Claude</i>	<i>Doublon</i>				<i>D</i>
RP	3		Indivision REDON - DELHAYE	Déclassement 2AU ->A	A348-363	A348-363		D
RP	4		FERNANDEZ Rudy	Dde de reclassement de zone N en A	A1042-1043	A1042-1043		D
RP	0		ESQUERRE Marie-Claude	EBC				F
RP	5		CASONATO Thomas	Déclassement 2AU ->A	A817	A817		D
<i>RP</i>	<i>0</i>		<i>BERGAMO-BREMBILLA Flavie</i>	<i>Doublon</i>				<i>D</i>
RP	6		Indivision SANTAROSSA	OAP Creboty	C62-601	C62-601		F
RP	7		MARTINO Philippe	Déclassement 2AU ->A	C922	C922		D
RP	8	1	MAFFRE Alexandre	Préparation enquête				D
RP	8	2	MAFFRE Alexandre	Dde de reclassement de zone N en A				
RP	8	3	MAFFRE Alexandre	OAP Vignasses	D791	D791		
RP	9	1	FERNANDEZ Rudy	Préparation enquête				D
RP	9	2	FERNANDEZ Rudy	Zone AUX0				
RP	9	3	FERNANDEZ Rudy	OAP Vignasses				
RP	9	4	FERNANDEZ Rudy	Usine de méthanisation				
RP	9	5	FERNANDEZ Rudy	Passage Zone A-> UC		A301		
RP	10		SANCHEZ Edouard	Dde de reclassement de zone N en A	A941-382-942	A941-382-942		D
RP	11	1	JUSTAUT Eric	OAP Creboty	C189	C189		D
RP	11	2	JUSTAUT Eric	Déclassement 2AU ->A	C187	C187		
RP	12	1	BOSCH Fabien	Dde de reclassement de zone N en A	1003-1004	AD55-6		D
RP	12	2	BOSCH Fabien	Dde de constructibilité	1005-1003	AD7-11		
RP	13	1	ORLIAC Valentin	OAP La Pointe	A277-275	A277-275	oui	D
RP	13	2	ORLIAC Valentin	Limite zone UC / N	A933-935	A933-935		
RP	14		BEAUDEIGNE Hubert & PUGIBET Régine	Dde de constructibilité	E321-322	E321-322		D
RP	15		VESSER Florence	Dde de constructibilité	D473-479	D473-479	oui	D
RP	16		Sté HECTARE - M. SAILLY Antoine	OAP Vignasses	D191p-37	D791-37	oui	F
RP	17		Famille BREMBILLA Flavie	Déclassement 2AU ->A	E1543	E1543		D
RP	18		GUITARD Jean-Claude	Extension de la zone Ng	E504...	E504...		D
RC	19		CHELLE Joëlle	Déclassement 2AU ->A	A843	A843		D

3.4 Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique avec réponses de la mairie de Lavernose-Lacasse

PROCES VERBAL DE SYNTHESE D'ENQUETE PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'urbanisme de la commune De Lavernose - Lacasse (Haute Garonne)

Commissaire enquêteur : Christian BARTHOLOMOT

Rappel juridique - Article R123-18 du code de l'environnement :

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés.

Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

1.1 Désignation

J'ai été désigné par la décision E23000036/31 du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 9 mars 2023 pour conduire l'enquête publique.

1.2 Réunion et visites préalables

Une réunion préparatoire a eu lieu en mairie le 16 mars 2023 de 14h30 à 16h en présence du maire et du bureau d'étude 2AU.

Une visite approfondie de la commune a eu lieu avec M. Le Maire le 22 mars de 15h à 16h30.

1.3 Arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté municipal 2023/14/AG du 28 mars a prescrit le déroulement de l'enquête publique pendant 31 jours du 21 avril à 9 h au 23 mai 2023 à 17 h, soit pendant 33 jours.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Lavernose-Lacasse.

Une erreur figurait sur l'arrêté et sur l'avis : la date de la 2° permanence, et sur l'arrêté : l'heure de fin d'enquête.

L'avis a été corrigé pour la 2° publication légale ainsi que sur les affichages dans la commune.

1.4 Information du public

- Publications légales

Les publications sont parues dans les délais légaux : le 4 et le 22 avril dans la Dépêche du Midi et dans le Journal Toulousain.

- Affichage légal

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé avec les affiches jaunes réglementaires sur le panneau de la mairie ainsi qu'en 4 lieux publics de la commune. Deux constats d'affichage ont été effectués par la police municipale en date du 5 avril et du 15 mai.

- Autres mesures de publicité

Une information sur les dates de l'enquête a été réalisée au moyen du panneau lumineux municipal ainsi que via l'application "panneau pocket" sur le réseau de téléphonie mobile.

Une annonce a été affichée en page d'accueil du site internet de la commune pour informer de l'enquête publique avec un lien d'accès vers l'avis d'enquête et vers le site du registre numérique.

1.5 Accessibilité du dossier

Le dossier papier et un poste informatique pour visualiser le dossier sous forme numérique ont été mis à disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête ainsi qu'une adresse courriel.

Le dossier a été accessible sur le site internet de Démocratie Active (Micropulse) dès le 7 avril à l'adresse : <https://www.democratie-active.fr/revision-plu-lavernose-lacasse/> et il a été ouvert aux observations pendant la durée prévue pour l'enquête.

1.6 Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée par mes soins le 23 mai à 17h après ma dernière permanence à la mairie et à la même heure pour le registre électronique.

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Bilan des permanences

Trois permanences ont été tenues en mairie :

- Le 21 avril de 9h à 12h : 1 visite
- Le 10 mai de 14h30 à 18h : 7 visites
- Le 23 mai de 14h à 17h : 10 visites

Au total j'ai eu 18 visites en mairie pendant les permanences.

2.2 Bilan du registre électronique

Du 7 avril au 23 mai, le site a enregistré 112 visiteurs uniques et 699 téléchargements.

2.3 Bilan des observations du public

Au total, j'ai enregistré 28 observations dont 8 favorables au projet de PLU :

- 6 observations sur le registre numérique dont 1 doublon
- 19 sur le registre papier dont : 2 doublons et 5 accompagnées de plans ou d'un dossier
- 1 reçue par courrier
- 2 échanges oraux
- 0 observation reçue par courriel

2 dossiers ont été déposés par des professionnels dans le cadre de leur activité : CEMEX, exploitant de gravières, et HECTARE, promoteur foncier.

A noter :

- Certaines observations (4) comportent plusieurs sujets. Après "éclatement" entre les divers objets, le décompte est de 34 observations simples et de 3 doublons
- J'ai passé beaucoup de temps à rechercher les parcelles cadastrales qui avaient été renumérotées

Type	N° Obs	index	Auteur	Thématiques	Anciens N° Parcelles	Nx N° parcelles	Doc Annexe	F/D	Résumé de l'observation
RN	6		NAVARRO-DIMMERS Marie-france	Dde de constructibilité	A292-642	A292-642		D	Demande le classement en zone UC
RP	2		Sté CEMEX - Mme GILLAIZEAU Marie	Extension de la zone Ng			oui	D	Extension de la zone Ng sur la zone N
RP	0		<i>GUIARD Jean-Claude</i>	<i>Doublon</i>				D	<i>Doublon avec le N° R18</i>
RP	3		Indivision REDON - DELHAYE	Déclassement 2AU ->A	A348-363	A348-363		D	Demande le reclassement en A (anciennement 2AU)
RP	4		FERNANDEZ Rudy	Dde de reclassement de zone N en A	A1042-1043	A1042-1043		D	Demande le reclassement en A (anciennement A)
RP	5		CASONATO Thomas	Déclassement 2AU ->A	A817	A817		D	Classé en A (anciennement 2AU)
RP	0		<i>BERGAMO-BREMBILLA Flavie</i>	<i>Doublon</i>				D	<i>Doublon avec le N° R17</i>
RP	7		MARTINO Philippe	Déclassement 2AU ->A	C922	C922		D	Classé en A anciennement 2AU
RP	8	2	MAFFRE Alexandre	Dde de reclassement de zone N en A					Reclassement N en A
RP	9	5	FERNANDEZ Rudy	Passage Zone A-> UC		A301			Décroché parcelle A301 - rte du Béarn : passe partiellement en UC ?
RP	10		SANCHEZ Edouard	Dde de reclassement de zone N en A	A941-382-942	A941-382-942		D	Zone cultivée + Hangar agricole à régulariser
RP	11	2	JUSTAUT Eric	Déclassement 2AU ->A	C187	C187			Déclassement 2AU ->A
RP	12	1	BOSCH Fabien	Dde de reclassement de zone N en A	1003-1004	AD55-6		D	Projet de construction d'un abri pour ses poneys
RP	12	2	BOSCH Fabien	Dde de constructibilité	1005-1003	AD7-11			Dde le classement UB comme les parcelles voisines (desserte par parcelle AD11)
RP	13	2	ORLIAC Valentin	Limite zone UC / N	A933-935	A933-935			Chemin de Gascogne : inverser les surfaces classées UC
RP	14		BEAUDEIGNE Hubert & PUGIBET Régine	Dde de constructibilité	E321-322	E321-322		D	Dde la constructibilité de parcelles agricoles classées N
RP	15		VESSER Florence	Dde de constructibilité	D473-479	D473-479	oui	D	Parcelle classée N, dent creuse au milieu de parcelles construites
RP	17		Famille BREMBILLA Flavie	Déclassement 2AU ->A	E1543	E1543		D	"Dent creuse" classée A au milieu de parcelles construites (ex zone 2AU)
RP	18		GUIARD Jean-Claude	Extension de la zone Ng	E504...	E504...		D	Extension de la zone Ng
RC	19		CHELLE Joëlle	Déclassement 2AU ->A	A843	A843		D	Route de Saravère - Dde pour 2500 m² constructibles (ex 2AU)

Les sujets évoqués ont été : Déclassement 2AU ->A : 6
Demandes de constructibilité : 4
Demandes de reclassement de zone N en A : 4
Extension de la zone Ng : 2
Limite zone UC / N : 1
Passage Zone A -> UC : 1

OBSERVATIONS SUR LES OAP : 10 + 1 doublon

Type	N° Obs	index	Auteur	Thématiques	Anciens N° Parcelles	Nx N° parcelles	Doc Annexe	F/D	Résumé de l'observation
RN	1		FRANCAZAL Georges	OAP La Pointe	C807	A1067-1066		F	Souhaite confirmation du classement en zone AU
RN	2		MAILLEBIAU Eric	OAP La Pointe	C805	A805		F	Souhaite confirmation du classement en zone AU
RN	3		PEYROUTY Anne Marie	OAP La Pointe	C93-456-491-(492)	C771-773 A981-(984)		F	Souhaite confirmation du classement en zone AU
RN	4		PERRAULT -FABARON PAUL et MARTHE	OAP La Pointe	C806	A806		F	Souhaite confirmation du classement en zone AU
RN	5		<i>PERRAULT -FABARON PAUL et MARTHE</i>	<i>Doublon</i>					<i>Doublon avec le N° @4</i>
RP	6		Indivision SANTAROSSA	OAP Creboty	C62-601	C62-601		F	Interrogation sur la densité et sur l'écran végétal périphérique
RP	8	3	MAFFRE Alexandre	OAP Vignasses	D791	D791			Vignasses : passage en AU d'un terrain cultivé => terrain en friche voisin à passer en N
RP	9	3	FERNANDEZ Rudy	OAP Vignasses					Incompatibilité de l'OAP des Vignasses avec le SCOT (pixels)
RP	11	1	JUSTAUT Eric	OAP Creboty	C189	C189		D	Limite zones UC /A + bandes enherbées
RP	13	1	ORLIAC Valentin	OAP La Pointe	A277-275	A277-275	oui	D	Dde extension zone UC jusqu'aux arbres
RP	16		Sté HECTARE - M. SAILLY Antoine	OAP Vignasses	D191p-37	D791-37	oui	F	Demande d'aménagement de l'OAP

Les sujets évoqués ont été : OAP La Pointe : 5
OAP Creboty : 2
OAP Les Vignasses : 3

OBSERVATIONS DIVERSES : 6

Type	N° Obs	index	Auteur	Thématiques	Anciens N° Parcelles	Nx N° parcelles	Doc Annexe	F/D	Résumé de l'observation
RP	1		GUEDES Philippe	EBC	D762-763	D762-763	oui	F	Demande confirmation de la conservation de son droit de passage sur la parcelle voisine classée EBC
RP	0		ESQUERRE Marie-Claude	EBC				F	Approuve le classement en EBC du terrain qu'elle a planté Chemin de Campariol et le reste en A
RP	8	1	MAFFRE Alexandre	Préparation enquête				D	Manque de justifications et de concertation
RP	9	1	FERNANDEZ Rudy	Préparation enquête				D	Données chiffrées incohérentes
RP	9	2	FERNANDEZ Rudy	Zone AUX0					Passage N-> AUX0 : Impact sur la zone naturelles des lacs ?
RP	9	4	FERNANDEZ Rudy	Usine de méthanisation					Usine de méthanisation en zone A (Perrot) absente du plan

Les sujets évoqués ont été : les EBC : 2

La préparation de l'enquête : 2

La zone AUX0 :1

L'usine de méthanisation : 1

3.1 OBSERVATIONS SUR LE ZONAGE :

Observations sur le déclassement 2AU -> A

6 observations relatives au déclassement par rapport au PLU en vigueur :

- Observation RP3 - parcelles A348-363 chemin de Gascogne : demande le reclassement en zone A



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Cette enclave agricole se situe au sein du quartier de Terrefort-Bas. Anciennement classée en zone AU0, elle a été déclassée afin de répondre à l'objectif ZAN de 2031. Cependant, ce secteur stratégique, situé à proximité du centre-ville, constitue une réserve foncière à très long terme (au-delà de 2031). C'est pour cette raison qu'il doit être préservé de toute urbanisation même agricole. Le classement en zone N n'empêche pas l'exploitation des terres agricoles.

- Observation RP5 – parcelle A817 Route de Saravère : demande la constructibilité :



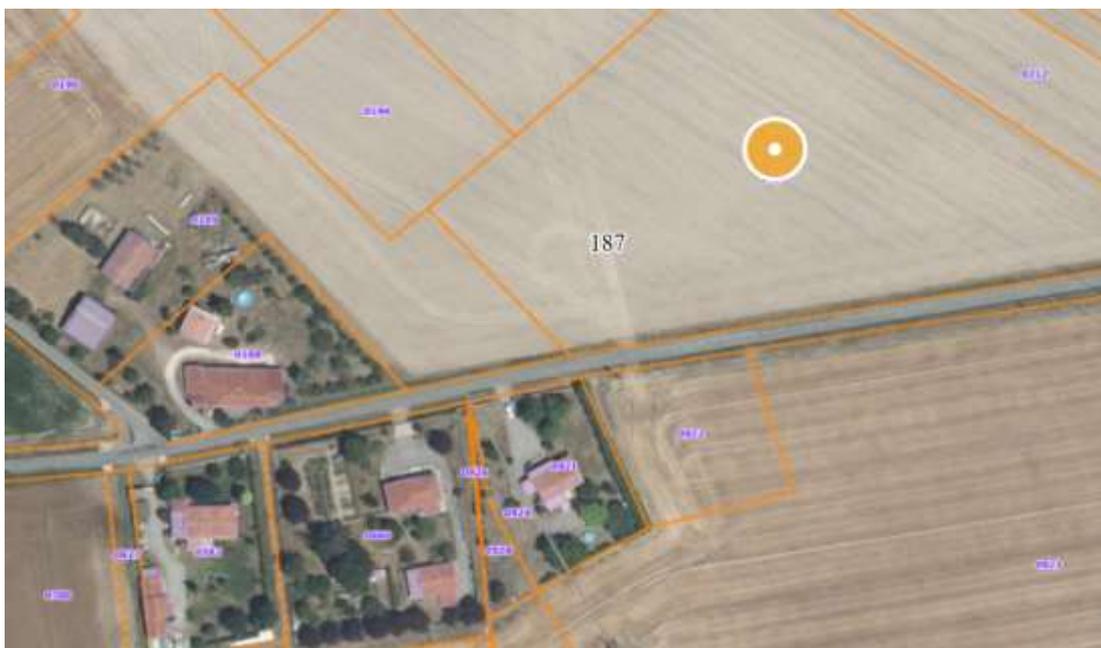
Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels. Ce secteur d'habitat diffus est maintenu en zone A, il correspond à des maisons isolées en zone agricole.

- Observation RP7 – parcelle C922 Route de Bérat (Créboty) : demande le maintien de la constructibilité :



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes d'étalement urbain, d'urbanisation linéaire et de mitage des espaces agricoles et naturels. Cette parcelle est maintenue en zone A. Il est rappelé que le Tribunal administratif de Toulouse avait donné un jugement défavorable le 16 septembre 2016 sur son classement en zone 2AU.

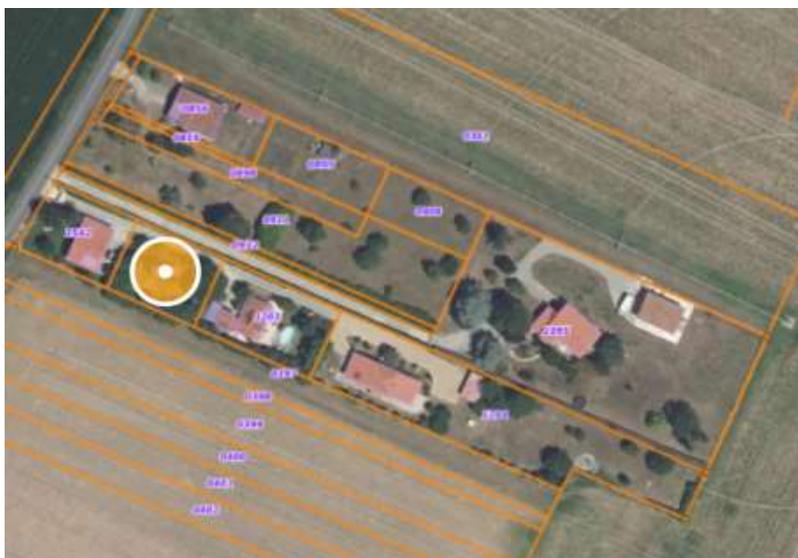
- Observation RP11 – parcelle C187 Route de Bérat (Créboty) : demande le maintien de la constructibilité :



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des

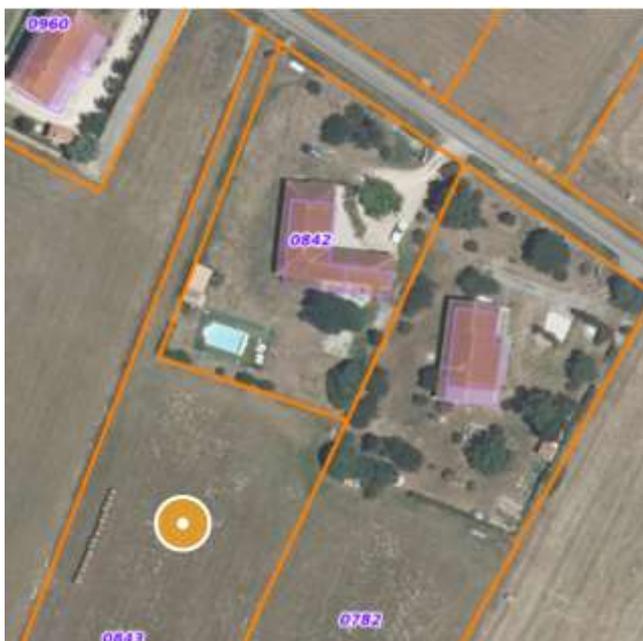
espaces agricoles et naturels. Il est rappelé que le Tribunal administratif de Toulouse avait donné un jugement défavorable le 16 septembre 2016 sur son classement en zone 2AU.

- Observation RP17 – parcelle E1543 Route de Longages : demande le maintien de la constructibilité :



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels. Il est rappelé que le Tribunal administratif de Toulouse avait donné un jugement défavorable le 16 septembre 2016 sur son classement en zone 2AU.

- Observation RC19 – parcelle A843 Route de Saravère: demande le maintien de la constructibilité:



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des

espaces agricoles et naturels. Il est rappelé que le Tribunal administratif de Toulouse avait donné un jugement défavorable le 16 septembre 2016 sur son classement en zone 2AU.

Demandes de constructibilité :

4 observations sur ce thème :

- Observation RN6 – parcelles A292-642 – Route du Béarn :



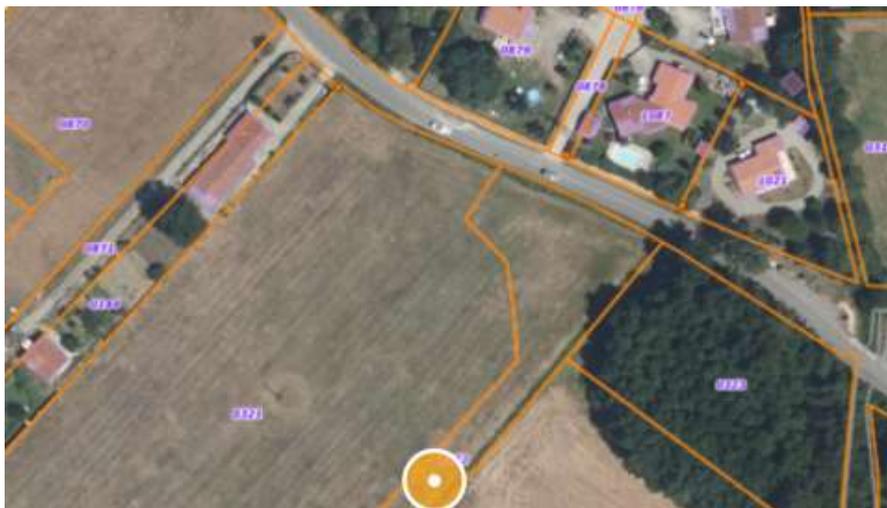
Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone A dans le PLU en vigueur. Elles se situent en zone inondable et dans le corridor écologique identifié par le SCoT. Le classement en zone constructible de ces parcelles irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes protection des trames vertes et bleues.

- Observation RP12.2 – parcelles AD7-11 – Chemin des Perrils :



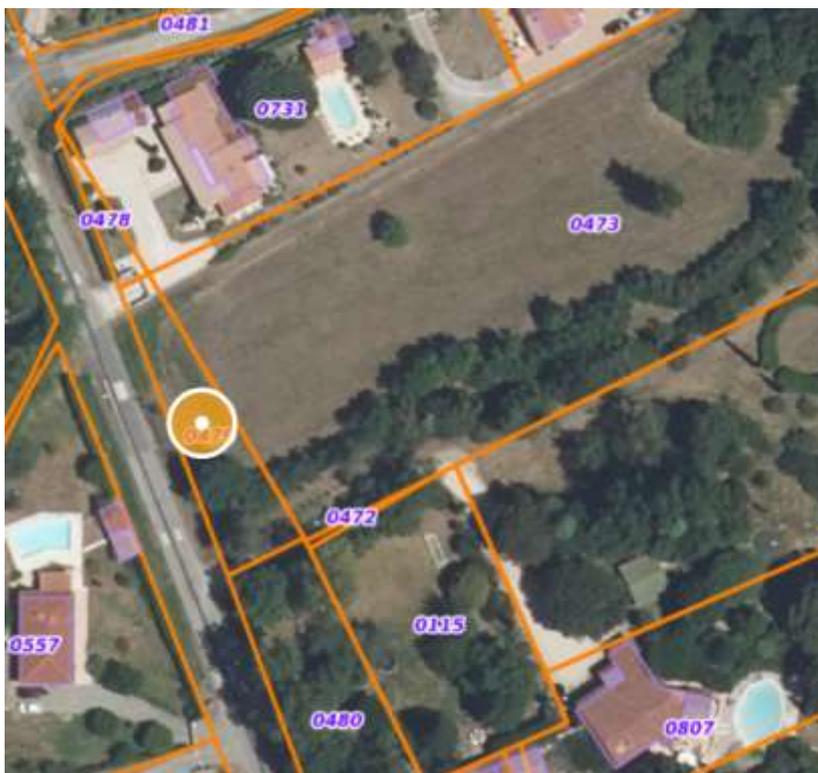
Réponse de la Mairie : Avis favorable. Une partie de la parcelle n°7 sera classée en zone UC afin de tenir compte de l'occupation actuelle de la parcelle. L'abri pour les poneys pourra y être réalisé.

- Observation RP14 – parcelles E321-322 – Route de Mauzac



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels. De plus, cette parcelle se situe dans le corridor écologique identifié par le SCoT et le SRCE.

- Observation RP15 – parcelles D473-479 - Chemin du Pacherot :



Réponse de la Mairie : Avis favorable sous réserve que la CIZI soit modifié suite au passage du géomètre. Cette parcelle est effectivement une dent creuse et avait fait l'objet d'un CU positif. Cependant, le Tribunal administratif de Toulouse avait donné un jugement défavorable le 16 septembre 2016 sur son classement en zone UC dans le cadre de la révision générale de 2010. Avant d'envisager son classement en zone UC,

la continuité écologique, il convient de la préserver de toute urbanisation même agricole. Le classement en zone N n'empêche pas l'exploitation des terres agricoles.

- Observation RP12.1 : parcelles AD55 & 6 – Chemin des Perrils :



Réponse de la Mairie : Avis défavorable. L'abri pour les poneys devra être réalisé en zone UC. Seuls les exploitants agricoles peuvent construire en zone A.

- Observation RP8.2 : pas de parcelle précisée mais une demande d'explication générale sur la justification du nombre très important de parcelles agricoles cultivées classées N, ce qui peut entraîner des contraintes pour les agriculteurs exploitants :

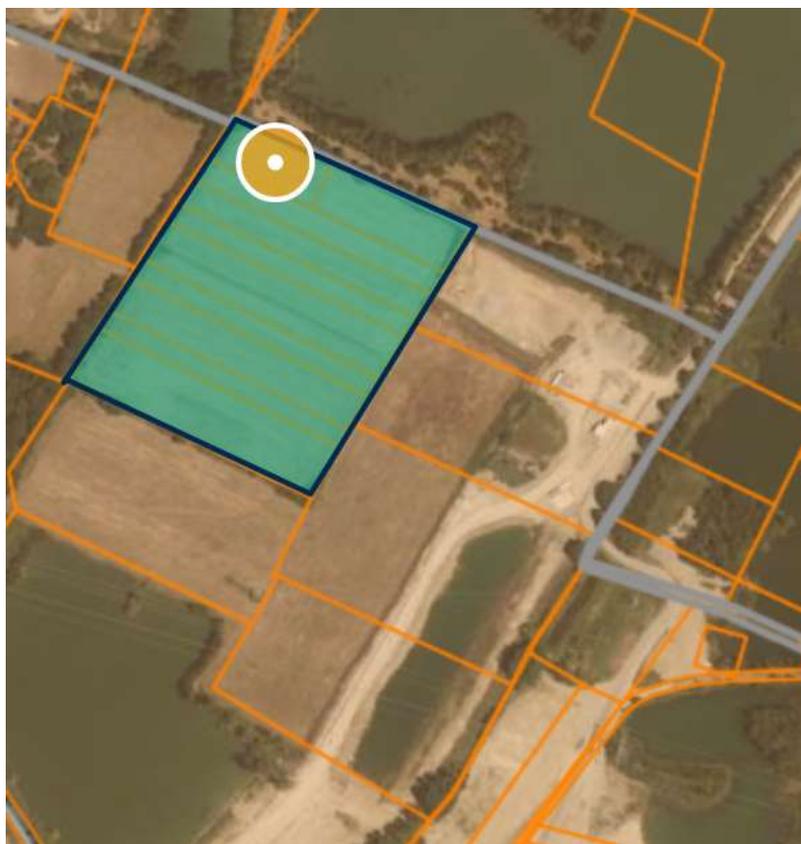
2) Je suis concerné par le classement en zone naturelle (ZN) de mes parcelles agricoles (je suis propriétaire et exploitant), mais il n'y a rien dans ce PLU qui indique clairement ce que c'est ! Cela représentera vraisemblablement de nouvelles contraintes pour mon travail, lesquelles ? Par ailleurs ces ZN servent normalement à protéger des espaces, si une ZN près d'un lot a été décidée sans justification claire. Alors qu'en est-il de ces zones, est-ce sérieux ?

Réponse de la Mairie : Les terres agricoles qui ont été classées en zone N se situent dans les corridors écologiques ou en zone inondable. Il convient de préserver de toute urbanisation ces secteurs à fort enjeux environnementaux. Le classement en zone N n'empêche pas l'exploitation des terres agricoles.

Demandes d'extension de la zone Ng:

2 observations sur ce thème : RP2 & RP18

Elles émanent de la société CEMEX qui désire pouvoir étendre son exploitation de gravières sur les parcelles voisines et de M. GUITARD, le propriétaire de ces parcelles, qui est tout à fait disposé à céder ces parcelles. CEMEX a présenté 23 attestations de soutien de la part de 16 entreprises du bâtiment, des travaux publics et de transports de matériaux, ainsi que de 4 résidents et de 3 salariés.



Attestations de soutien présentées par CEMEX :

ENTREPRISES	ACTIVITE	Dpt	SIEGE
MTR Toulouse	Transport de matériaux	31	Noé
Transports MAUREL	Transport de matériaux	31-81	Auterive - Montans
JARDEL services	Transport de matériaux	31	Portet
DW TRANS	Transport de matériaux	31	Labarthe -Isnard
Transports routiers de l'Arize	Transport de matériaux	31	Noé
Transports Développement du Volvestre	Transport de matériaux	31	Noé
SPIE	Maintenance électrique	31	Toulouse
CASSIN TP	Terrassement	31	Saint Sauveur
TP Nord Toulousain	Travaux publics	31	Vacquiers
SOBECA	Travaux publics électriques	31	Lespinasse
MIDI TP	Réseaux	31	Seysses
MD Constrction	Maisons individuelles	31	Muret
Construit 31	Gros oeuvre	31	Eaunes
Euromontage	Maçonnerie et GC	81	Graulhet
Decons Frères	Négoce de granulats	31	Lavernose-Lacasse
A2MS	Maintenance chaudronnerie	82	Réalville

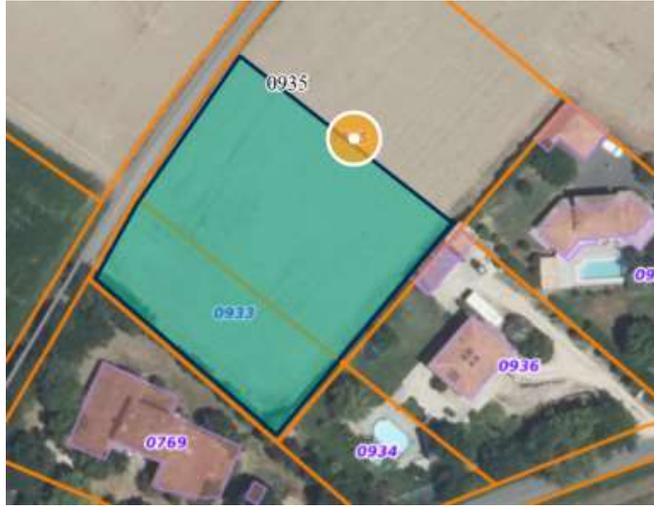
RESIDENTS			
CAPBLANQUET	François	31	Capens
DOUMENG	Michel	31	Lavernose-Lacasse
FOCH	Jean-Paul	31	Lavernose-Lacasse
GUITARD	Jean-Claude	31	Lavernose-Lacasse
SALARIES CEMEX			
LENOEL Cédric			
BOUCHER Enzo			
COMBES Florian			

Réponse de la Mairie : Favorable. Le classement de ces parcelles en secteur Ng a été oublié. Elles seront classées en Ng.

Décalage de limite des zone UC & N :

- Observation RP13.2 – Parcelle A935 - Chemin de Gascogne :
Les parcelles A933 et 935 appartiennent au même propriétaire. La parcelle A933 est classée en zone UC alors que la parcelle 935 est partagée entre UC et A selon un découpage inexploitable.
Il est demandé de réaffecter la surface classée UC de la parcelle 935 le long de la parcelle 933 selon le principe suivant afin de créer un espace constructible :

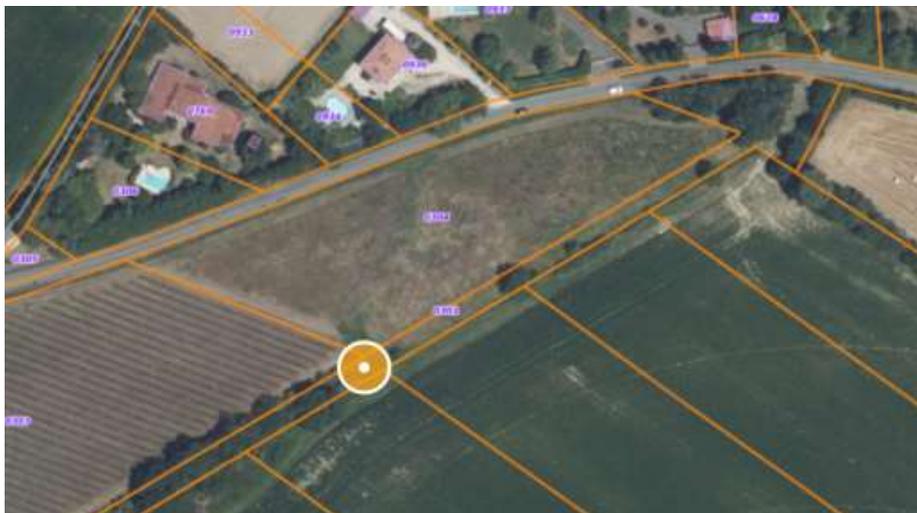




Réponse de la Mairie : Favorable. La délimitation de la zone UC sera modifiée au niveau de la parcelle n°935 pour une superficie équivalente.

Parcelle agricole reclassée en UC :

- Observation RP9.5 – parcelle A301 – Route du Béarn :
Il est demandé pourquoi la partie de parcelle en forme de triangle sur la route du Béarn qui était classée A a été reclassée en UC alors même qu'elle est située en zone inondable (faible aléa).



Réponse de la Mairie : Favorable. Ce classement est une erreur. La partie concernée sera reclassée en zone A.

3.2 OBSERVATIONS SUR LES OAP :

OAP La Pointe :

5 observations ont été enregistrées :

- 4 observations correspondent à une attente de confirmation du classement de leurs parcelles en zone UC : **RN1** (A1067-1066), **RN2** (A805), **RN3** (C771-773 & A981) et **RN4** (A806).
- L'observation **RP 13.1** (parcelles A277-275) demande un décalage de la limite de la zone UC sur la limite de la zone arborée de la parcelle voisine (275), classée entièrement en N :

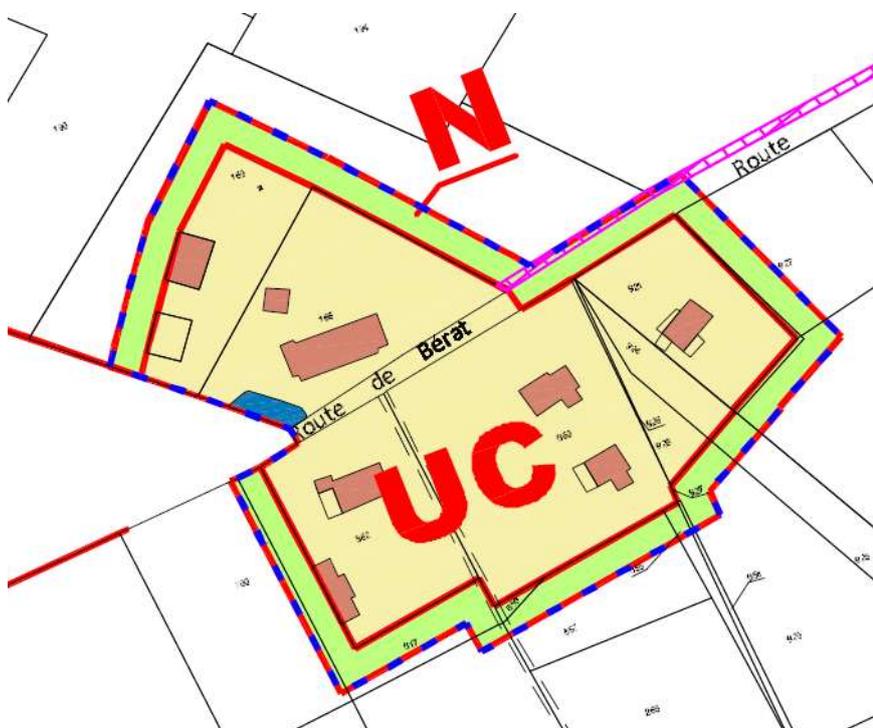


Réponse de la Mairie : Avis défavorable. Le classement en zone constructible de cette parcelle irait à l'encontre des orientations du PADD et des lois en vigueur en termes d'étalement urbain et de mitage des espaces agricoles et naturels. Ce secteur est maintenu en zone A.

OAP Créboty :

2 observations enregistrées :

- Observation RP11.1- parcelle C189 - Route de Bérat :
Demande de modification de la limite UC/N/A. Il est demandé le classement en zone UC de l'intégralité de la partie non cultivée de la parcelle C189 et que l'écran végétal périphérique classé en zone N soit positionné sur les terres agricoles voisines :



Réponse de la Mairie : Favorable. Les zones UC et N seront modifiées afin de correspondre à l'occupation du sol existante.

- Observation RP6 :
Il s'agit d'interrogations sur les règles de densité au sein de l'OAP et sur l'écran végétal périphérique :

Selon la définition de l'OAP, il est attendu une densité maximale de 20 logements à l'hectare avec des parcelles de 500 m² minimum en zone urbaine soit 18 logements environ, compte tenu de la superficie de 8300 m² environ de la zone à aménager.

Le projet qui a été imaginé sur cette propriété prévoit 2 opérations de 9 et 7 lots à bâtir, soit une densité de 18 logements à l'hectare. Il s'agit donc d'une densité inférieure au maximum envisagé par l'orientation d'aménagement. Pourtant, malgré une densité inférieure, les lots proposés n'atteignent pas 500 m² dans la zone urbaine, ce qui veut dire que pour répondre à l'objectif de 500 m² minimum en zone urbaine, il faudrait réduire la densité. Cette notion semble opposée au contexte actuel de densification ainsi que au chiffre de 20 logements à l'hectare maximum indiqué dans l'OAP.

Merci de répondre à cette constatation et à la proposition suivante.

Par ailleurs, le point au de la zone UC est caractérisé à la fois par le règlement graphique du PLU et dans l'OAP Gieboty par un écran végétal à respecter, représenté sur la zone N.

Si cet écran végétal n'est pas rattaché aux lots de l'opération projetée, la haie et/ou les plantations envisagées par l'OAP ne seront pas plantées lors de l'aménagement du secteur et seront donc l'objet de friches. Le fait de rajouter cet espace aux lots à bâtir permettrait d'obtenir un espace à la fois planté et entretenu et qui demeure, conformément au règlement graphique du PLU, inconstructible en raison de son rôle d'écran végétal.

Réponse de la Mairie : Dans le cas d'une opération ne nécessitant pas la création d'une voirie, la densité de 20 logts/ha correspond à des parcelles de 500 m² maximum. Dans les autres cas, les aménageurs doivent adapter la densité de leur projet afin que la superficie des parcelles soit supérieure à 500 m².

La zone enherbée (N) sera entretenue par les exploitants agricoles. L'écran végétal sera réalisé par la création des clôtures végétalisées en fond de parcelle.

OAP Les Vignasses :

3 observations enregistrées :

- Observation RP8.3 :
Elle concerne la partie Est de la parcelle D791 qui ne sera pas impactée par l'OAP des Vignasses : c'est une parcelle qui n'est plus cultivée depuis des années qui a vu se développer un réservoir de biodiversité : il est proposé que ce terrain soit classé en N :



Réponse de la Mairie : Favorable. Cette parcelle non exploitée et comportant des taillis sera classée en zone N.

- Observation RP9.3 :

2) l'OAP "Les Vignasses" également a reçu des avis défavorables, elle pose question. (incompatibilité avec les orientations du SCOT, sanctionnée par le tribunal administratif)

Merci de répondre à cette observation relative à la compatibilité de l'OAP avec le SCOT.

Réponse de la Mairie : La zone AU des « Vignasses » se situe dans l'agglomération. C'est une entrée de ville . Cette zone est urbanisée de part et d'autre de la RD15 à l'exception de la parcelle à urbaniser. Cette urbanisation permettra de :

- rééquilibrer l'urbanisation en direction de cet axe : la route de Toulouse. En effet l'accès à l'échangeur autoroutier du Fauga, ainsi qu'à la gare est proche et évite la traversée et l'encombrement du centre-bourg.
- intégrer dans le projet 6 logements sociaux

- sécuriser le carrefour entre la RD15 et le chemin de Gascogne situé en plein virage. L'aménagement de ce carrefour fera l'objet d'un PUP pris en charge pour partie par l'aménageur et profitable à l'ensemble des habitants de ce quartier..

Un demi-pixel du SCoT est positionné sur ce secteur.

- Observation RP16 : Extrait de la lettre déposée par la société HECTARE avec le schéma d'orientation à laquelle j'attends des réponses :

Afin de ne pas compromettre la faisabilité de l'opération, et de mettre en phase le document d'urbanisme avec un réel projet urbain, il serait essentiel de modifier certains points du règlement écrit, et de l'Orientation d'Aménagement Programmé :

Concernant l'OAP, je vous prie de prendre en compte les éléments suivants :

- *Il est écrit **23 logements** stricto-sensu. Nous pensons qu'il est important d'avoir une souplesse et de rajouter « environ »* Réponse de la Mairie : Il sera ajouté « + ou - 1 »
- *Idem pour le **nombre de logements sociaux*** Réponse de la Mairie : Défavorable.
- *Il serait pertinent de rajouter le dispositif **PSLA** dans la variété de type de financement des logements sociaux* Réponse de la Mairie : Inutile.
- ***La surface et l'emplacement de « l'espace de rétention »** devront être faits en fonction de la topographie précise et de la profondeur de la nappe phréatique. Nous ne pensons pas pertinent d'en définir une surface et son emplacement à l'heure actuelle.* Réponse de la Mairie : Son emplacement a déjà été étudié.
- ***La largeur imposée de la chaussée** à 5m50 ne nous semble pas pertinente. Pour limiter la vitesse, nous préconisons plutôt une largeur de 5m en double, et de 3m50 en sens unique.* Réponse de la Mairie : Etant donné la configuration du lotissement, une vitesse excessive ne sera pas possible. Le règlement de la zone AU devra être respecté.
- *Concernant les mobilités douces, leurs emplacements et les profils (largeur) imposés : bien indiquer que la piste cyclable sera bien le long de la départementale (et pas forcément sur l'emprise constructible). Toutefois, nous pensons judicieux, qu'une connexion douce supplémentaire au centre-bourg plus directe depuis le site soit créé, pour un meilleur maillage, tel que sur la carte schématique annexée. Un profil de 3 mètres (piéton+cycle) nous semble suffisant dans ce cadre.* Réponse de la Mairie : Favorable.
- *Concernant le **coefficient de pleine terre** : pour ne pas que ça prête à confusion, veuillez indiquer que les « 15% » est un rapport proportionnel à la surface des espaces communs créés (et non pas sur la totalité du projet).* Réponse de la Mairie : Favorable.
- ***L'infiltration à la parcelle, ne doit pas être obligatoire** mais plutôt favorisée, notamment dans l'attente des études de sols plus poussées.* Réponse de la Mairie : Défavorable. Elle est obligatoire.
- *Concernant les implantations des constructions, il faudrait toutefois accorder l'implantation **en mitoyenneté de part-et-d'autre (en R+1 ou RDC)** pour les logements sociaux, notamment dans l'optique de logements individuels groupés.* Réponse de la Mairie : Favorable.
- *Eclairage public : pourquoi **imposer** de les mettre sur les fonds de trottoirs, alors que d'autres emplacements peuvent également être pertinents ?* Réponse de la Mairie : Favorable.
- *Enfin, nous n'observons pas une présence de rangée fournie de **peupliers**, contrairement à ce qui est indiquée dans l'OAP.* Réponse de la Mairie : A replanter.

Concernant le règlement écrit :

- En zone AU : autoriser **l'implantation en mitoyenneté d'un ou deux côtés** (en R+1 ou RDC) **pour les logements sociaux**, notamment dans l'optique de logements individuels groupés. *Réponse de la Mairie : Favorable.*
- En zone AU : autoriser l'implantation à 4m au lieu de 5m proche d'un fossé ou cours d'eau (tel que défini sur le petit schéma) *Réponse de la Mairie : Défavorable.*
- En zone AU : mettre en cohérence l'article sur la **mixité sociale** et l'OAP *Réponse de la Mairie : Favorable.*
- Ensemble des zones, et notamment les zones A et N : inclure dans les sous-destinations d'équipements d'intérêts collectifs, **les ouvrages hydrauliques** ou ouvrages permettant la facilitation de l'écoulement de l'eau pluviale. *Réponse de la Mairie : Défavorable. Les ouvrages hydrauliques d'un lotissement doivent être réalisés à l'intérieur de la zone AU.*

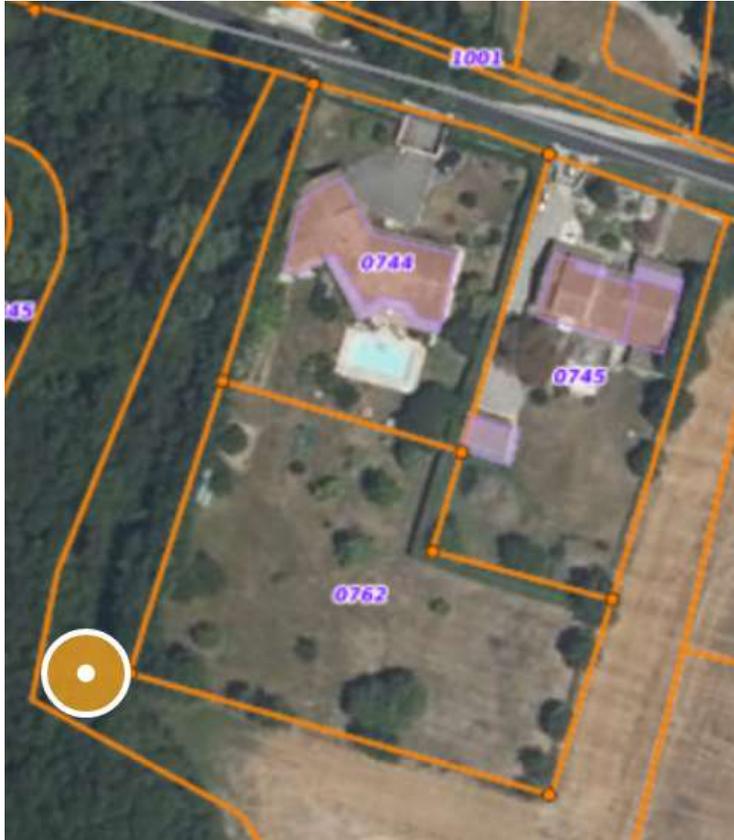
SCHEMA D'ORIENTATION DE L'OAP VIGNASSES



3.3 OBSERVATIONS DIVERSES :

Observations relatives à des EBC :

- Observation RP1 – Parcelles D762-763 – chemin des Pountils :
Le déposant a noté que la parcelle voisine D763 a fait l'objet d'un classement en EBC et souhaite avoir confirmation qu'il conservera son droit de passage pour desservir sa parcelle D762.



Réponse de la Mairie : Oui, l'accès existant et la servitude sont maintenus.

- Observation RP0 – Chemin de Campariol :
Mme Esquerre a noté sa satisfaction de voir classés en EBC les terrains qu'elle a plantés :



Observations relatives à la préparation de l'enquête :

2 observations sont relatives à la qualité du dossier et à la concertation préalable. Merci d'y répondre.

- RP8.1 :

1) Le document, un des plus importants qui soit voté dans une commune avec le budget, est particulièrement mal établi. En effet il contient essentiellement des orientations, lignes directrices et affirmations, mais presque aucune justifications des choix établis. Pas de concertations préalables avec la population, ne serait-ce que via des associations, mais par contre une quantité énorme d'avis défavorables de la part
↳ des organismes consultés CA

Réponse de la Mairie : Les justifications sont apportées dans le rapport de présentation. Une concertation avec la population a eu lieu tout au long de la procédure (cf. bilan de la concertation).

- RP9.1

4) Sur le rapport de présentation des questions sur les chiffres annoncés se posent :
* p 146, les dents creuses foncières sont sous estimées
* p 147, rétention foncière coefficient de 0,5 ? à quoi cela correspond.
terrain libre 3,6 ha ; terrain bâti : 5,8 ha } cela change la
corp 150 libre 2,6 ha ; bâti : 1,8 ha } consommation GUVF !!

Réponse de la Mairie : Sur parcelles bâties, le coefficient de rétention est porté à 0,5 parce que la probabilité qu'elles soient divisées pour y réaliser une nouvelle construction est beaucoup plus faible que l'urbanisation d'une dent creuse.

Observations particulières :

2 observations :

- RP9.2 : Zone AUX0 :

3) Sur la Zone AUX0 qui remplace une zone naturelle entre intermarché et le lac, intérêt ? alors qu'il reste de la place dans les zones économiques existantes, impact ? aucune

Réponse de la Mairie : Lavernose-Lacasse connaît une dynamique d'implantation d'entreprise et de services. Le ratio emploi par habitants augmente de 1 pour 8.1 habitants. Le territoire doit pouvoir proposer des lieux stratégiques d'implantation aux artisans et industriels en recherche de terrains ou de locaux à louer. A la demande de la DDT et pour préserver un espace naturel, la commune a transféré la zone AUX0 de 1,9 hectares en extension de la zone d'activité économique Pujeau Rabe.

- RP9.4 : Usine de méthanisation :

5) La révision de PLU ne parle pas de l'usine de méthanisation est-ce normal ? Dans la zone Perron classée A

La création d'une usine de méthanisation en Zone Agricole a interrogé plusieurs personnes qui s'étonnent également de ne pas la voir figurer sur le règlement graphique (STECAL ?).

Réponse de la Mairie : C'est une activité agricole à part entière. Il n'y a pas lieu de créer un zonage spécifique.

4. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

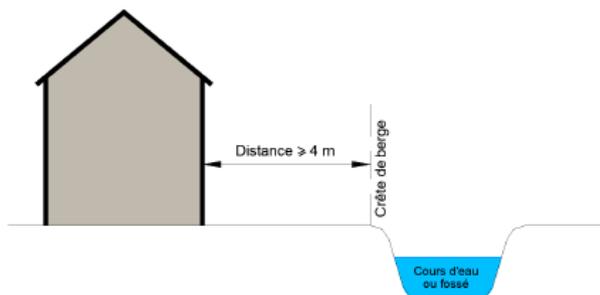
En complément des réponses aux observations du public, voici quelques points sur lesquels j'attends des explications :

- **Q1 : Marge de recul par rapport aux cours d'eau et fossés**

Dans le règlement écrit figure systématiquement le schéma suivant :

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.



- *Quels sont les éléments qui justifient la création d'une marge de recul ?*
- *La marge à considérer est-elle de 4 m ou 5 m ?*

Réponse de la Mairie : La marge sera de 5 mètres afin de respecter les préconisations du SCoT et du SDAGE en la matière. Le croquis sera modifié.

- **Q2 : Ecran végétal prévu sur l'OAP Créboty – La Pointe**

Il est prévu la réalisation d'un écran végétal constitué de haies et plantations périphériques autour de la zone UC et l'interdiction de réaliser des aménagements à cheval sur la zone UC et la zone A/N. Cela pose de nombreuses questions :

- *Ce descriptif très succinct ne donne aucune précision sur la palette végétale et le type de haie ou de plantation à réaliser.*
- *Quelle sera la largeur de cette bande végétale à créer ?*
- *Sur les pièces graphiques du règlement, cet écran végétal ne semble pas prévu dans le secteur de La Pointe le long des terrains agricoles : est-ce un oubli ou sinon pourquoi ?*
- *S'il sera possible d'imposer la réalisation de cet écran végétal sur l'assiette des parcelles qui seront urbanisées, comment pourrez-vous l'imposer sur les parcelles déjà urbanisées ?*
- *Ne serait-il pas préférable de réaliser cet écran dans ce cas sur la bande enherbée des parcelles agricoles adjacentes ?*
- *Qui aura la charge de réaliser cet écran végétal : ne serait-il pas souhaitable que la commune soit en charge de sa réalisation (financement et plantations) et que des terrains réservés à cette servitude soient précisément définis au PLU ?*
- *Enfin, qui aura en charge l'entretien de cette bande végétale ?*

Réponse de la Mairie : La zone enherbée (N) sera entretenue par les exploitants agricoles. L'écran végétal sera réalisé via les clôtures végétalisées en fond de parcelle imposées aux pétitionnaires dans le règlement.

La zone enherbée sera ajoutée au niveau du secteur de La Pointe.

- **Q3 : Classement en zone N de terrains agricoles**

De nombreux terrains agricoles ont été reclassés en zone Naturelle alors qu'ils sont cultivés. Cela a ému les exploitants qui craignent d'être limités dans l'utilisation de leurs terrains, notamment par rapport à la possibilité d'ériger des bâtiments agricoles.

- *Quels sont les critères qui ont amené à ce reclassement en zone N de terrains cultivés ?*

Réponse de la Mairie : Les terres agricoles qui ont été classées en zone N se situent dans les corridors écologiques ou en zone inondable. Il convient de préserver de toute urbanisation ces secteurs à fort enjeux environnementaux. Le classement en zone N n'empêche pas l'exploitation des terres agricoles.

- **Q4 : Trames vertes et corridors écologiques**

Contrairement à ce qui est écrit page 187 du rapport de présentation, un corridor écologique identifié au SCOT n'a pas été intégré dans le PLU.

- *Dans le cadre de l'OAP thématique "Trame verte et bleue" pourrez-vous faire figurer sur les pièces graphiques, sous forme de "trame verte" précisant la continuité écologique, le corridor écologique transversal identifié au SCOT et au PADD entre le corridor de la Louge et celui de l'Ossau qui n'a pas été reporté ?*

Réponse de la Mairie : Ce corridor écologique sera ajouté sur les pièces graphiques du règlement.

- **Q5 : Coquille à corriger**

- *Page 187 du rapport, §3 de la compatibilité du PLU, il manque un morceau de phrase entre "Dans les zones de continuités écologiques" et "tous les travaux..." qui ne permet pas la compréhension. Merci de le compléter.*

Réponse de la Mairie : Cette erreur sera corrigée.

- **Q6 : rétention et stockage des eaux pluviales**

Une attention particulière a été portée pour assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les nouvelles opérations d'aménagement en utilisant les possibilités d'infiltration et en imposant des dispositifs de rétention ou de stockage qui seront à la charge des "aménageurs".

- *Une construction individuelle sans "aménageur" sera-t-elle soumise à cette règle ?*
- *Ne pourriez-vous pas encourager le stockage des eaux pluviales dans des cuves individuelles aux fins de réutilisation pour les toilettes, le nettoyage des espaces extérieur, l'arrosage du jardin, etc. ?*

Réponse de la Mairie : Le terme aménageur sera remplacé par « pétitionnaire ».

- **Q7 : Zones AU0, AUE0 et AUX0**

- *Pourquoi toutes ces interdictions figurent au règlement écrit pour la seule zone AU0 ?*

Réponse de la Mairie : Les zones AUE0 et AUX0 sont des zones AU0. La future destination a été précisée avec un indice à la demande de la DDT.

- **Q8 : Pylônes et tours de télécommunications**

- *Le règlement interdit les pylônes, mâts et tours de télécommunications dans les zones UA, UB, UC, AU. Savez-vous que cette interdiction en matière d'urbanisme est illégale et ne peut figurer dans un PLU ?*

Réponse de la Mairie : Cette règle sera supprimée.

- **Q9 : Données du rapport de présentation**

- *Pourquoi utilisez-vous de nombreuses données de 2016 (voire 2015) dans le rapport de présentation alors que le PLU a été initié en 2020 ?*

Réponse de la Mairie : Pour certains sujets, ce sont les seules données disponibles.

- **Q10 : Espaces agricoles et haies**

Le rapport fait le constat que les grandes cultures ont artificialisé le milieu agricole avec notamment l'arrachage des haies lors des remembrements et que la trame boisée est peu

présente dans le paysage marqué par des "openfields". On sait maintenant tout l'intérêt de l'existence de ces haies pour la biodiversité et pour les cultures elles-mêmes. Le PADD indique la volonté de "protéger" les haies et la trame bocagère.

- *Au-delà de la "protection", avez-vous prévu des actions plus volontaristes pour "développer et reconstituer" des haies au milieu des grands espaces cultivés ?*

Réponse de la Mairie : La Mairie n'est pas dans la capacité de porter de tels projets.

- **Q11 : Clôtures**

Des spécifications particulières intéressantes permettant le passage de la petite faune ont été précisées dans l'OAP Créboty – La Pointe, mais elles sont limitées aux clôtures limitrophes des zones A ou N.

- *Afin de rendre le dispositif efficace, pouvez-vous généraliser cette règle à l'ensemble des nouvelles clôtures de l'OAP Créboty-La Pointe et le rappeler dans le règlement écrit de la zone UC qui indique seulement "les clôtures limitrophes d'une zone A ou N doivent [...] être composées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage " ?*
- *Pouvez-vous appliquer ce dispositif à l'OAP Les Vignasses ?*
- *Pouvez-vous également l'étendre aux zones A et N en l'indiquant dans le règlement écrit ?*

Réponse de la Mairie : Le dispositif sera étendu à l'ensemble des clôtures.

- **Q12 : Règlement Zone UAa**

- *Pourquoi une implantation à l'alignement ou au moins à 4 m des voies et emprises publiques ?*

Réponse de la Mairie : Le règlement a pour objectif de permettre une certaine densification sans l'imposer.

- **Q13 : Extensions sur Zone A**

A la page 174 du rapport de présentation, il est indiqué : "L'extension d'annexes en zone A d'une construction située en zone U ou AU sont interdites. au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine."

- *Pouvez-vous corriger cette phrase pour la rendre intelligible ?*
- *Cette règle ne devrait-elle pas s'appliquer aussi pour la zone N ?*
- *Est-ce que cette règle sera reprise dans le règlement écrit ?*

Réponse de la Mairie : Le rapport de présentation sera corrigé. C'est une règle qui s'applique aux zones N et A.

- **Q14 : Densité**

Le SCOT prévoit 15 logements par hectare pour le noyau villageois et 10 logements par hectare en dehors (page 185 du rapport de présentation).

- *La surface de référence comprend-elle les voiries et les espaces communs ?*
- *Comment déclinez-vous cette densité variable sur les diverses zones du PLU ?*

Réponse de la Mairie : Oui, c'est une densité brute. Sur un hectare, il convient de réaliser 15 logements + la voirie + les espaces communs. En fonction de l'éloignement du centre-ville et des services.

- **Q15 : ZAN**

Page 150 du rapport de présentation il est écrit que la commune a consommé 42,4 ha entre 2009 et 2021 sur 12 ans et non sur 10 ans comme indiqué, soit 35,3 ha pour 10 ans. La consommation de 17,7 ha sur les 10 prochaines années, représentera donc une diminution de 49,9 % et non de 58,3 %.

- *Validez-vous ce calcul ?*

Réponse de la Mairie : Oui, le rapport de présentation sera modifié en ce sens.

- **Q16 : OAP Vignasses**

- *Le coefficient de pleine terre défini dans l'OAP Vignasses est de 25 % pour les lots individuels et de 15 % pour les espaces publics : pouvez-vous illustrer ce dernier cas ?*
- *Pourriez-vous préserver l'îlot boisé existant sur le terrain correspondant à la parcelle D37 ?*



Réponse de la Mairie : Un pourcentage d'espaces verts collectifs sera imposé correspondant à l'îlot boisé à conserver.

- **Q17 : Logements vacants**

Contrairement à ce qui est indiqué page 20 dans le rapport de présentation, le nombre de logements vacants a augmenté régulièrement pour atteindre 87 en 2019 selon l'INSEE.

- Des actions ne pourraient-elles pas être inscrites pour favoriser la réoccupation des logements vacants ?

Réponse de la Mairie : La vacance est conjoncturelle (biens à la vente ou à la location). La Mairie n'a identifié aucun logement vacant, même dans le centre-ville historique.

Le Commissaire enquêteur
Christian BARTHOLOMOT

Le Maire
Alain DELSOL